

防伪条形码：



防伪 编号：00202020040142034641

大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所已登

报告 文号：大信穗审字【2020】第 00002 号

委托 单位：广州珠江实业集团有限公司

被审验单位名称：广州珠江实业集团有限公司（合并）

被审单位所在地：广州

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

报告 类型：年度审计（无保留意见）

报告 日期：2020 年 4 月 10 日

报备 时间：2020 年 4 月 24 日 11:12:08

签名注册会计师：鲁友国

徐志文

## 广州珠江实业集团有限公司（合并）

# 2019 年度审计报告

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

事务所电话：020-87599362

传 真：

通信 地址：广州市天河区珠江西路 17 号 1106 房，自编房号 1106（仅限办公）

电子 邮件：daxingzcpa@163.com

事务所网址：

---

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。

防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373

防伪 查询 网址：<http://www.gzicpa.org.cn> 或 <http://www.gdicpa.org.cn/>

广州珠江实业集团有限公司  
(合并)

审计报告

大信穗审字【2020】第 00002 号

大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



Da Xin CPA

地址：广州市越秀区华侨新村光明路 1 号  
No. 1, Guangming Road, Yuexiu District, Guangzhou City  
Tel: 020-87697438 85585349

p.o.box: 510095  
E-mail: [guangzhou@daxinpa.com](mailto:guangzhou@daxinpa.com)  
<http://www.daxinpa.com>  
020-87697428

## 审计报告

大信穗审字【2020】第 00002 号

广州珠江实业集团有限公司：

### 一、审计意见

我们审计了广州珠江实业集团有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、管理层对财务报表的责任

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

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



地址：广州市越秀区华侨新村光明路1号  
No. 1, Guangming Road, Yuexiu District, Guangzhou City  
Tel: 020-87697438 85585349

p.o.box: 510095  
E-mail: [guangzhou@daxin CPA.com](mailto:guangzhou@daxin CPA.com)  
<http://www.daxin CPA.com>  
020-87697428

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。





地址：广州市越秀区华侨新村光明路 1 号  
 No. 1, Guangming Road, Yuexiu District, Guangzhou City  
 Tel: 020-87697438 85585349

p.o.box: 510095  
 E-mail: guangzhou@daxin CPA.com  
<http://www.daxin CPA.com>  
 020-87697428

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所



中国·广州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二〇年四月十日



# 合并资产负债表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2019年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	八、（一）	12,098,143,495.15	11,617,067,053.33
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	八、（二）	293,913,384.27	155,561,051.60
衍生金融资产			
应收票据	八、（三）	24,802,129.64	20,205,927.52
应收账款	八、（四）	2,037,843,914.85	3,122,377,996.86
预付款项	八、（五）	2,247,813,904.37	1,666,563,476.20
其他应收款	八、（六）	10,873,301,884.21	14,612,323,300.99
其中：应收股利			
应收利息			
存货	八、（七）	51,541,906,101.65	39,367,713,701.77
其中：原材料		560,742.64	749,140.60
库存商品（产成品）		10,913,521,284.42	10,761,323,505.93
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、（八）	1,766,872,126.30	1,787,854,166.81
<b>流动资产合计</b>		<b>80,884,596,940.44</b>	<b>72,349,666,675.08</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	八、（九）	1,293,749,032.51	2,031,544,738.52
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、（十）	929,852,663.53	960,594,271.89
投资性房地产	八、（十一）	10,244,113,997.20	3,894,992,620.86
固定资产	八、（十二）	2,254,448,824.03	1,268,610,224.87
在建工程	八、（十三）	2,037,012,579.43	2,247,975,138.87
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	八、（十四）	21,562,209.66	19,784,157.34
商誉	八、（十五）	8,048,863.93	8,048,863.93
长期待摊费用	八、（十六）	418,178,332.76	90,394,513.18
递延所得税资产	八、（十七）	656,173,243.60	606,711,866.38
其他非流动资产	八、（十八）	1,990,472,498.12	1,989,131,218.12
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>19,853,612,244.77</b>	<b>13,117,787,613.96</b>
<b>资产合计</b>		<b>100,738,209,185.21</b>	<b>85,467,454,289.04</b>

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 合并资产负债表（续）

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2019年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	八、（十九）	6,737,952,665.43	6,885,000,000.00
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	八、（二十）	46,258,439.83	49,713,069.62
应付账款	八、（二十一）	4,208,549,691.37	3,665,147,051.97
预收款项	八、（二十二）	2,610,834,201.78	1,752,992,663.09
应付职工薪酬	八、（二十三）	213,759,144.50	162,441,726.95
其中：应付工资		200,501,488.86	147,350,576.88
应付福利费		3,400,615.07	3,948,628.20
应交税费	八、（二十四）	1,359,872,661.29	1,288,820,668.42
其中：应交税金		1,177,266,658.45	1,148,019,335.60
其他应付款	八、（二十五）	16,539,505,390.52	9,265,184,913.32
其中：应付股利		49,505,555.58	16,827,333.33
应付利息		333,898,692.73	382,749,983.31
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（二十六）	2,917,959,500.00	2,876,558,203.04
其他流动负债	八、（二十七）	2,824,521,705.53	2,990,753,630.64
<b>流动负债合计</b>		<b>37,459,213,400.25</b>	<b>28,936,611,927.05</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	八、（二十八）	17,350,568,800.00	19,562,818,318.65
应付债券	八、（二十九）	14,182,735,999.97	13,320,000,000.00
长期应付款	八、（三十）	113,097,496.01	106,519,324.93
递延收益	八、（三十一）	30,688,623.80	31,673,586.08
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延所得税负债	八、（十七）	2,092,315,661.14	2,117,672,038.18
其他非流动负债	八、（三十二）	3,277,402.81	4,810,925.07
<b>非流动负债合计</b>		<b>33,772,683,983.73</b>	<b>35,143,494,192.91</b>
<b>负债合计</b>		<b>71,231,897,383.98</b>	<b>64,080,106,119.96</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	八、（三十三）	720,659,293.70	720,659,293.70
其他权益工具	八、（三十四）	4,800,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债		4,800,000,000.00	4,000,000,000.00
资本公积	八、（三十五）	9,621,979,171.76	3,152,208,442.69
减：库存股			
其他综合收益	八、（五十二）	-132,893,806.71	-187,966,975.88
其中：外币报表折算差额		-36,039,552.25	-42,467,851.02
专项储备			
盈余公积	八、（三十六）	360,329,646.86	329,377,590.70
未分配利润	八、（三十七）	4,006,232,204.02	3,663,210,532.32
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>19,376,306,509.63</b>	<b>11,677,488,883.53</b>
※少数股东权益		10,130,005,291.60	9,709,859,285.55
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>29,506,311,801.23</b>	<b>21,387,348,169.08</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>100,738,209,185.21</b>	<b>85,467,454,289.04</b>

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 母公司资产负债表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2019年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,990,382,650.25	3,933,269,837.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,301,139.26	66,365,580.77
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一、(一)	7,056,797.57	7,056,797.57
预付款项		5,052,755.93	5,052,755.93
其他应收款	十一、(二)	12,884,000,820.60	6,581,186,441.94
存货		584,669,394.58	697,883,811.02
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		23,545,879.54	25,351,472.71
<b>流动资产合计</b>		<b>16,496,009,437.73</b>	<b>11,316,166,697.02</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,251,157,748.96	2,016,958,279.52
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、(三)	15,953,522,448.94	6,747,824,746.34
投资性房地产		405,144,452.68	401,157,184.45
固定资产		30,806,638.55	31,842,711.55
在建工程		171,205,250.00	1,244,532,665.00
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,491,481.03	2,649,896.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		11,808,549.08	15,662,451.45
递延所得税资产		32,480,251.41	48,695,208.23
其他非流动资产		4,500,900,000.00	9,270,900,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>22,359,516,820.65</b>	<b>19,780,223,142.65</b>
<b>资产合计</b>		<b>38,855,526,258.38</b>	<b>31,096,389,839.67</b>

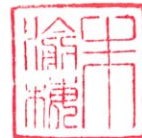
企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：







## 母公司资产负债表（续）

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2019年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		5,780,000,000.00	4,400,000,000.00
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			
应付账款		29,323,979.72	59,580,264.43
预收款项		26,536,602.68	156,221,227.68
应付职工薪酬		14,318,823.35	14,404,102.43
应交税费		29,596,005.21	118,149,890.65
其他应付款		4,180,330,507.69	3,543,050,604.96
其中：应付利息		230,678,722.02	249,430,666.58
应付股利		49,505,555.58	16,023,333.33
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,819,600,000.00	1,131,900,000.00
其他流动负债		2,078,151,570.04	2,568,033,008.55
<b>流动负债合计</b>		<b>13,957,857,488.69</b>	<b>11,991,339,098.70</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		648,025,000.00	823,400,000.00
应付债券		7,720,000,000.00	9,520,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		26,834,508.25	27,202,598.25
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		63,538,246.15	66,247,955.71
其他非流动负债		2,446,115.66	3,995,292.42
其中：特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>8,460,843,870.06</b>	<b>10,440,845,846.38</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>22,418,701,358.75</b>	<b>22,432,184,945.08</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		720,659,293.70	720,659,293.70
其他权益工具		4,800,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债		4,800,000,000.00	4,000,000,000.00
资本公积		9,007,152,899.22	2,538,771,740.02
减：库存股			
其他综合收益		-97,019,736.07	-145,664,606.47
专项储备			
盈余公积		360,329,646.85	329,377,590.70
未分配利润		1,645,702,795.93	1,221,060,876.64
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>16,436,824,899.63</b>	<b>8,664,204,894.59</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>38,855,526,258.38</b>	<b>31,096,389,839.67</b>

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 合并利润表

2019年度

单位：人民币元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		18,337,922,658.20	18,330,556,064.74	营业外支出		48,111,559.95	66,930,902.65
其中：营业收入	八、(三十八)	18,337,922,658.20	18,330,556,064.74	四、利润总额(亏损总额)以“一”号填列)	八、(五十一)	1,430,282,964.11	2,251,638,683.10
△利息收入				减：所得税费用	八、(五十一)	500,300,669.42	638,859,079.05
△已赚保费				五、净利润(净亏损)以“一”号填列)		929,982,294.69	1,612,779,604.05
△手续费及佣金收入				(一) 按所有权归属分类：			
二、营业总成本		17,159,560,614.16	16,037,803,389.76	归属于母公司所有者的净利润		905,062,833.61	900,629,558.45
其中：营业成本	八、(三十八)	13,230,768,936.17	12,789,873,042.36	※少数股东损益		24,919,461.08	712,150,045.60
△利息支出				(二) 按经营持续性分类：			
△手续费及佣金支出				持续经营净利润		929,982,294.69	1,612,779,604.05
△退保金				终止经营净利润			
△赔付支出净额				六、其他综合收益的税后净额			
△提取保险责任准备金净额				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
△保单红利支出				(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
△分保费用				1. 重新计量设定受益计划变动额			
税金及附加	八、(三十九)	1,185,470,400.08	1,213,039,610.37	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
销售费用	八、(四十)	696,288,254.05	551,840,268.50	☆3. 其他权益工具投资公允价值变动			
管理费用	八、(四十一)	1,075,052,571.73	979,996,900.89	☆4. 企业自身信用风险公允价值变动			
研发费用	八、(四十二)	84,430,644.67	32,429,076.20	5. 其他			
财务费用	八、(四十三)	887,549,807.46	470,624,491.44	(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
其中：利息费用		1,337,408,713.71	671,425,370.71	1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
利息收入		557,512,846.18	278,824,240.81	☆2. 其他债权投资公允价值变动			
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)		-455,178.91	-6,928,969.62	3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
其他				☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
加：其他收益	八、(四十五)	29,949,450.01	93,453,621.21	5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
投资收益(损失以“-”号填列)	八、(四十六)	412,340,642.68	13,746,991.24	☆6. 其他债权投资信用减值准备			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				8. 外币财务报表折算差额			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)				9. 其他			
△净敞口套期收益(损失以“-”号填列)				※归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	八、(四十七)	1,362,480.84	-95,274,116.23	七、综合收益总额			
☆信用减值损失(损失以“-”号填列)				归属于母公司所有者的综合收益总额			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四十四)	-187,888,882.71	-8,921,732.83	※归属于少数股东的综合收益总额			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八、(四十八)	134,241.55	185,620.42	八、每股收益			
资产减值损失(损失以“-”号填列)				(一) 基本每股收益			
营业利润(亏损以“-”号填列)	八、(四十九)	44,134,547.65	22,626,526.96	(二) 稀释每股收益			
加：营业外收入		440,342.11	2,586,650.93				
其中：政府补助							

企业负责人：

张旺东

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

陈宇



# 利润表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2019年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十一、(四)	483,282,114.61	1,198,817,556.06
减：营业成本	十一、(四)	151,769,078.50	696,794,450.44
税金及附加		60,122,888.23	105,699,892.33
销售费用		9,688,062.98	24,148,409.41
管理费用		92,707,200.04	102,938,280.10
研发费用		13,898,710.77	
财务费用		-92,449,772.98	16,529,467.51
其中：利息费用			857,446,945.65
利息收入			891,447,283.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,977,250.21	634,283.43
加：其他收益		1,549,176.76	2,361,386.87
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、(五)	758,044,823.31	360,245,614.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-16,318,108.78
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）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,009,117,197.35	614,679,774.58
加：营业外收入		628,542.67	798,543.78
减：营业外支出		10,047,012.45	11,102,845.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		999,698,727.57	604,375,472.45
减：所得税费用		13,015,646.36	145,590,235.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		986,683,081.21	458,785,237.19
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者（或股东）的净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		48,644,870.40	-101,334,979.61
归属于母公司所有者（或股东）的其他综合收益的税后净额		48,644,870.40	-101,334,979.61
(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		48,644,870.40	-101,334,979.61
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		48,644,870.40	-101,334,979.61
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			
6. 其他			
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		1,035,327,951.61	357,450,257.58
归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额			
归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

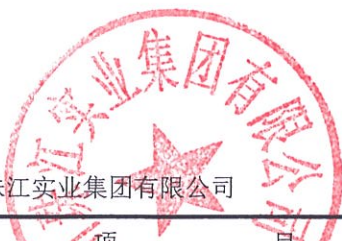
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







## 合并现金流量表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2019年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
<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		22,274,709,340.60	18,411,215,350.70
收到的税费返还		81,959,273.14	14,174,841.45
收到其他与经营活动有关的现金		16,309,312,388.76	7,944,633,193.47
经营活动现金流入小计		38,665,981,002.50	26,370,023,385.62
购买商品、接受劳务支付的现金		14,263,333,357.11	11,190,110,639.54
支付给职工及为职工支付的现金		1,692,645,344.63	1,488,948,346.49
支付的各项税费		3,058,914,164.88	2,243,738,618.57
支付其他与经营活动有关的现金		16,839,541,449.36	14,411,172,095.54
经营活动现金流出小计		35,854,434,315.98	29,333,969,700.14
经营活动产生的现金流量净额		2,811,546,686.52	-2,963,946,314.52
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		7,554,698,279.38	2,308,548,070.66
取得投资收益收到的现金		469,742,049.47	179,907,956.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,693,667.14	484,222.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		406,894,668.86	
收到其他与投资活动有关的现金		2,257,140,032.47	1,305,408,721.66
投资活动现金流入小计		10,690,168,697.32	3,794,348,971.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,247,125,455.43	325,427,729.92
投资支付的现金		5,069,198,930.51	5,489,401,325.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			217,207,515.62
支付其他与投资活动有关的现金		1,428,884,601.80	742,799,601.15
投资活动现金流出小计		7,745,208,987.74	6,774,836,172.34
投资活动产生的现金流量净额		2,944,959,709.58	-2,980,487,201.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,378,730,300.00	2,549,360,735.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		578,730,300.00	49,360,735.00
取得借款收到的现金		18,843,922,680.64	21,452,635,730.17
收到其他与筹资活动有关的现金		324,124,278.14	138,530,899.99
筹资活动现金流入小计		20,546,777,258.78	24,140,527,365.16
偿还债务支付的现金		22,164,895,292.52	12,386,138,277.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,431,546,459.10	2,908,360,539.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		27,066,753.39	30,340,135.93
支付其他与筹资活动有关的现金		219,185,749.99	97,839,916.88
筹资活动现金流出小计		25,815,627,501.61	15,392,338,733.03
筹资活动产生的现金流量净额		-5,268,850,242.83	8,748,188,632.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		658,778.66	-204,151.00
五、现金及现金等价物净增加额		488,314,931.93	2,803,550,965.59
加：期初现金及现金等价物余额		11,583,332,863.08	8,779,781,897.49
六、期末现金及现金等价物余额		12,071,647,795.01	11,583,332,863.08

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 现金流量表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2019年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		384,743,698.01	914,905,965.90
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		21,364,675,950.95	14,431,352,635.27
经营活动现金流入小计		21,749,419,648.96	15,346,258,601.17
购买商品、接受劳务支付的现金		44,750,210.74	151,039,860.40
支付给职工以及为职工支付的现金		81,792,003.99	85,112,025.00
支付的各项税费		191,955,561.19	429,550,309.99
支付其他与经营活动有关的现金		23,154,844,846.23	20,840,022,946.63
经营活动现金流出小计		23,473,342,622.15	21,505,725,142.02
经营活动产生的现金流量净额		-1,723,922,973.19	-6,159,466,540.85
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,854,503,477.17	6,045,381,743.81
取得投资收益收到的现金		783,285,073.19	370,370,698.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,291.70	3,604.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		268,917,564.31	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,906,718,406.37	6,415,756,046.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,329,102.79	17,104,821.48
投资支付的现金		3,019,540,136.71	4,480,526,635.09
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		3,020,869,239.50	4,497,631,456.57
投资活动产生的现金流量净额		885,849,166.87	1,918,124,590.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		800,000,000.00	2,500,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		8,460,000,000.00	13,412,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		984,477,905.15	1,051,304,574.10
筹资活动现金流入小计		10,244,477,905.15	16,963,304,574.10
偿还债务支付的现金		8,867,675,000.00	9,069,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,390,575,558.62	1,058,159,591.41
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		91,041,104.57	59,576,264.56
筹资活动现金流出小计		10,349,291,663.19	10,187,135,855.97
筹资活动产生的现金流量净额		-104,813,758.04	6,776,168,718.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		377.53	835.12
五、现金及现金等价物净增加额		-942,887,186.83	2,534,827,602.78
加：期初现金及现金等价物余额		3,933,269,837.08	1,398,442,234.30
六、期末现金及现金等价物余额		2,990,382,650.25	3,933,269,837.08

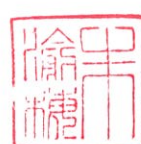
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2019年度

本金额

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	实收资本(或股本)				其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他	其他权益工具	其他										
一、上年年末余额	1	720,659,293.70	4,000,000,000.00	-	3,152,208,442.69	-	3,663,210,532.32	-	329,377,590.70	-	11,677,488,883.53	9,709,859,285.55	21,387,348,169.08			
加：会计政策变更	2															
前期差错更正	3															
其他	4															
二、本年初余额	5	720,659,293.70	4,000,000,000.00	-	3,152,208,442.69	-	3,663,210,532.32	-	329,377,590.70	-	11,677,488,883.53	9,709,859,285.55	21,387,348,169.08			
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)	6		800,000,000.00	-	6,469,770,729.07	-	343,021,671.70	-	30,952,056.16	-	7,698,817,626.10	420,146,006.05	8,118,963,632.15			
(一)综合收益总额	7						905,062,833.61				960,136,002.78	24,919,461.08	985,055,463.86			
(二)所有者投入和减少资本	8		800,000,000.00	-	6,469,770,729.07	-					7,269,770,729.07	422,293,298.36	7,692,064,027.43			
1.所有者投入的普通股	9		800,000,000.00	-	6,469,770,729.07	-					800,000,000.00	486,465,924.54	6,936,236,653.61			
2.其他权益工具持有者投入资本	10		800,000,000.00	-	6,469,770,729.07	-							800,000,000.00			
3.股份支付计入所有者权益的金额	11															
4.其他	12															
(三)专项储备提取和使用	13															
1.提取专项储备	14															
2.使用专项储备	15															
(四)利润分配	16															
1.提取盈余公积	17								30,952,056.16		30,952,056.16	-30,952,056.16	-531,089,105.75	-27,066,753.39	-558,155,859.14	
其中：法定公积金	18								30,952,056.16		30,952,056.16	-30,952,056.16				
任意公积金	19															
专项储备	20															
2.提取一般风险准备	21															
3.对所有者(或股东)的分配	22															
4.其他	23															
(五)所有者权益内部结转	24															
1.资本公积转增资本(或股本)	25															
2.盈余公积转增资本(或股本)	26															
3.盈余公积弥补亏损	27															
4.设定受益计划变动额结转留存收益	28															
5.其他综合收益结转留存收益	29															
6.其他	30															
四、本年年末余额	31	720,659,293.70	4,800,000,000.00	-	9,621,979,171.76	-	-132,893,806.71	-	360,329,646.86	-	19,376,306,509.63	10,130,005,291.60	29,506,311,801.23			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张 高 旺

张 纲

张 纲

# 合并所有者权益变动表

2019年度

单位：人民币元

项 目	上 年 金 额										所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益											
	行次	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		小计
一、上年年末余额	1	720,659,293.70		1,500,000,000.00	2,440,984,444.23		-83,344,012.00	283,499,066.98	3,123,517,249.08	7,985,316,041.99	8,920,452,763.56	16,905,768,805.55
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本年初余额	5	720,659,293.70		1,500,000,000.00	2,440,984,444.23		-83,344,012.00	283,499,066.98	3,123,517,249.08	7,985,316,041.99	8,920,452,763.56	16,905,768,805.55
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6			2,500,000,000.00	711,223,998.46		-104,622,963.88	45,878,523.72	539,693,283.24	3,692,172,841.54	789,406,521.99	4,481,579,363.53
(一)综合收益总额	7						-104,622,963.88		900,629,558.45	796,006,594.57	712,150,045.60	1,508,156,540.17
(二)所有者投入和减少资本	8			2,500,000,000.00	711,223,998.46					3,211,223,998.46	107,596,612.32	3,318,820,610.78
1.所有者投入的普通股	9											
2.其他权益工具持有者投入资本	10			2,500,000,000.00								
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12				711,223,998.46							258,778,239.45
(三)专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
(四)利润分配	16											
1.提取盈余公积	17							45,878,523.72	-360,936,275.21	-315,057,751.49	-30,340,135.93	-345,397,887.42
其中：法定公积金	18							45,878,523.72	-45,878,523.72			
任意公积金	19											
2.提取一般风险准备	20											
3.对所有者(或股东)的分配	21											
4.其他	22											
(五)所有者权益内部结转	23											
1.资本公积转增资本(或股本)	24											
2.盈余公积转增资本(或股本)	25											
3.盈余公积弥补亏损	26											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27											
5.其他综合收益结转留存收益	28											
6.其他	29											
四、本年年末余额	30	720,659,293.70		4,000,000,000.00	3,152,208,442.69		-187,966,975.88	329,377,590.70	3,663,210,532.32	11,677,488,883.53	9,709,859,285.55	21,387,348,169.08

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

东旺高

张纲

东旺高



# 所有者权益变动表

2019年度

单位：人民币元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	本 期										所有者 权益（或股东权益）合 计
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益		
一、上年期末余额	720,659,293.70	2,538,771,740.02		-145,664,606.47		329,377,590.70	1,221,060,876.64	8,664,204,894.59		8,664,204,894.59	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	720,659,293.70	2,538,771,740.02		-145,664,606.47		329,377,590.70	1,221,060,876.64	8,664,204,894.59		8,664,204,894.59	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		6,468,381,159.20		48,644,870.40		30,952,056.15	424,641,919.29	7,772,620,005.04		7,772,620,005.04	
（一）综合收益总额				48,644,870.40			986,683,081.21	1,035,327,951.61		1,035,327,951.61	
（二）所有者（或股东）投入和减少资本								7,268,381,159.20		7,268,381,159.20	
1.所有者（或股东）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（或股东权益）的金额											
4.其他		6,468,381,159.20									
（三）利润分配								800,000,000.00		800,000,000.00	
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（或股东权益）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）											
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											
四、本期末余额	720,659,293.70	9,007,152,899.22		-97,019,736.07		360,329,646.85	1,645,702,795.93	16,436,824,899.63		16,436,824,899.63	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 所有者权益变动表 (续)

2019年度

单位: 人民币元

项 目	上 期											
	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	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者	
	优先股	永续债	其他								权益(或股东权益)合计	
一、上年期末余额	720,659,293.70		1,500,000,000.00		1,833,428,931.12							5,416,469,579.60
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	720,659,293.70		1,500,000,000.00		1,833,428,931.12							5,416,469,579.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			2,500,000,000.00		705,342,808.90							3,247,735,314.99
(一) 综合收益总额												357,450,257.58
(二) 所有者(或股东)投入和减少资本			2,500,000,000.00		705,342,808.90							3,205,342,808.90
1. 所有者(或股东)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(或股东权益)的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配			2,500,000,000.00									2,500,000,000.00
1. 提取盈余公积					705,342,808.90							705,342,808.90
2. 对所有者(或股东)的分配												-315,057,751.49
3. 其他												
(四) 所有者权益(或股东权益)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)												
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												
四、本期末余额	720,659,293.70		4,000,000,000.00		2,538,771,740.02							8,664,204,894.59

法定代表人:

**东 旺 高**

主管会计工作负责人:

**张 纲**

会计机构负责人:

**张 纲**

# 广州珠江实业集团有限公司

## 2019年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

### 一、企业的基本情况

#### (一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

广州珠江实业集团有限公司(以下简称“本公司”)成立于1979年6月,原名“广州珠江外资建设公司”,1983年6月21日,中共广州市委《关于实施〈广州市市级机关机构改革方案〉的通知》(穗字〔1983〕46号),广州珠江外资建设公司与广州岭南置业公司合并成立广州珠江外资建设总公司。

1989年3月29日,广州市机构编制委员会《关于广州珠江外资建设总公司及其下属分公司更改名称的批复》(穗编字〔1989〕80号),广州珠江外资建设总公司改称为广州珠江实业总公司,企业经济性质为全民所有制,注册资本4,000万元。

1996年12月28日,广州市建设委员会《关于同意组建广州珠江实业集团的批复》(穗建企复〔1996〕267号),广州珠江实业总公司改组为广州珠江实业集团有限公司,出资人为广州市国有资产管理局,注册资本为人民币10,414万元。

1997年10月23日,广州市国有资产管理局《关于授权广州珠江实业集团有限公司经营国有资产的批复》(穗国有资一〔1997〕95号),授权广州珠江实业集团有限公司资产经营权,使公司成为24户企业的投资主体,对授权范围内的国有资产以出资者身份实施产权经营管理,并承担国有资产保值增值的责任。

2008年3月13日,广州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于印发〈广州市建设资产经营有限公司调整重组方案〉的通知》(穗国资〔2008〕10号),广州珠江实业集团有限公司由市国资委代表市政府履行出资人职责,重组以施工总承包、工程服务、房地产开发为主业的珠江实业集团板块。将公司的注册资本由原来的10,414万元增加至35,507万元,并于2009年12月15日完成了该次增资的工商变更登记。

2009年根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会(穗国资批〔2009〕62号、143号)关于调整广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、广州住宅建设发展有限公



司出资人问题的批复：同意将广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、广州住宅建设发展有限公司的出资人调整为广州珠江实业集团有限公司，即将上述三家企业的股权全部无偿划拨给本公司，公司注册资本当年增加 13,422.63 万元。

2010年10月广州市国资委穗国资产权(2010)号14文又将广州燃料集团有限公司的100%股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本再次增加14,136.78万元，连同前次划拨，本公司实收资本已增至63,065.92万元。

2014年3月广州市国资委穗国资产权(2014)8号文又将广州市安厦房地产开发有限公司的90%股权无偿划拨给本公司，2015年4月广州市国资委穗国资产权(2015)10号文又将广州市安厦房地产开发有限公司的10%股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本增加2,000.00万元；2015年9月广州市国资委穗国资产权(2015)117号文将广州建业投资控股有限责任公司的100%股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本增加2,000.00万元；2015年12月广州市国资委穗国资产权批(2015)180号文批复同意增资5,000.00万元，连同前次划拨，本公司实收资本已增至72,065.93万元。

根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资产权(2018)36号文，以2017年12月31日为划转基准日，将广州珠江实业集团有限公司100%国有产权无偿划转至广州市水务投资集团有限公司。划转完成后，保留广州珠江实业集团有限公司的市管企业的待遇，管理关系暂时不变（由市国资委直接监管）。

## （二）企业的业务性质和主要经营活动。

公司的经营范围：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。引进新技术、新材料、新设备。接受建筑工程技术咨询和房地产顾问、中介代理。在海外举办各类非贸易性企业。承包工程所需要的设备、材料进出口。向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

## （三）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报表经公司董事会于2020年4月10日批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下

所述重要会计政策、会计估计进行编制。

本公司子公司广州珠江实业开发股份有限公司及广州珠江体育文化发展股份有限公司于2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号-金融资产转移》和《企业会计准则第24号-套期会计》、《企业会计准则第37号-金融工具列报》。于2019年6月10日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行财政部2019年修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2019年12月31日的财务状况、2019年度的经营成果和现金流量等相关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### (一) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

#### (二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### (三) 记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/负债、衍生金融工具、可供出售金融资产及以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### (四) 企业合并

##### 1、同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；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企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

## 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，合并成本为购买方在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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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，体现为商誉价值。购买方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，经复核后合并成本仍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，计入当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。在合并财务报表中，对于购买日之前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的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

## （五）合并财务报表的编制方法

### 1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

## 2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

中国境内企业设在境外的子公司在境外发生的交易或者事项，因受法律法规限制等境内不存在或者交易不常见，企业会计准则未作出规范的，可以将境外子公司已经进行的会计处理结果，在符合基本准则的原则下，按照国际财务报告准则进行调整后，并入境内母公司合并财务报表的相关项目。

## 3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

## 4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

## (六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

### 1、合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

### 2、共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其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：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资

产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

### 3、合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

#### (七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、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。

#### (八) 外币业务及外币财务报表折算

##### 1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的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，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。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，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### 2、外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。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，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收

益下列示。外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有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。

### (九) 金融工具

#### 1、金融工具的分类、确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。本公司成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产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资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于本公司及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。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及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融交易性资产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资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

#### 2、金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。本公司金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①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公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

#### 3、本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场

的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

#### 4、金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或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，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

#### 5、金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额计提减值准备。发生的减值损失，一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，本公司判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续12个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其

	公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于20%，反弹持续时间未超过6个月的均作为持续下跌期间。

#### (十) 套期工具

披露采用套期会计的依据，包括逐项说明公允价值套期、现金流量套期、境外经营净投资套期下各被套期项目及其对应的套期工具、被套期风险、指定该套期关系的会计期间，以及套期有效性的认定标准等。说明套期会计处理方法。

#### (十一) 应收款项

公司坏账损失的核算方法为备抵法。企业应当在每年期末分析各项应收款项的可收回性，并预计可能产生的坏账损失。对预计可能发生的坏账损失，按规定比例计提坏账准备。

由于集团合并报表范围内公司间应收款项的坏账风险极小，故此类应收款项不计提坏账准备。个别财务报表中，在“信用风险特征组合（组合二）计提坏账准备的应收款项”中列示。

应收款项坏账准备计提比例具体规定如下：

##### 1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额占应收款项期末余额10%以上或单项金额大于等于100万的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值或预计可收回金额低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

##### 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
组合一	本组合为除组合二及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。	账龄分析法
组合二	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收公司关联方、政府部门及合作方往来款、保证金、定金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小。	不计提坏账准备

组合一中，采用账龄分析法计提坏账准备的，适用以下计提比例：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
----	----------	-----------

1年以内(含1年)	1.00%	1.00%
1—2年	2.00%	2.00%
2—3年	5.00%	5.00%
3—4年	10.00%	10.00%
4—5年	15.00%	15.00%
5年以上	20.00%	20.00%

### 3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的依据	单项金额不重大但有客观证据表明可能无法收回的。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值或预计可收回金额低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失可以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## (十二) 存货

### 1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。本公司存货分类为：原材料、低值易耗品、周转材料、工程施工、开发成本、开发产品等。

### 2、发出存货的计价方法

存货日常核算采用实际成本核算，存货发出采用加权平均法计价。主要原材料采用实际成本核算，发出时按加权平均法结转成本。其他原材料和包装物、低值易耗品均采用实际成本核算；低值易耗品于领用时一次摊销。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用不能有偿转让的按受益比例确定标准分配计入商品房成本，能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

开发成本转为开发产品后，当期结转的已销开发产品的成本，按当期已实现销售的可售面积和可售面积单位工程成本确认。可售面积单位工程成本和已销开发产品的成本按下列公式计算确定：

$$\text{可售面积单位工程成本} = \text{成本对象总成本} \div \text{总可售面积}$$

已销开发产品的成本=已实现销售的可售面积×可售面积单位工程成本。

周转房比照房屋与建筑物折旧年限摊销。

工程项目施工成本首先是按项目在工程施工科目归集，期末按完工进度结转业务成本。

周转材料的摊销：对于易腐、易糟的周转材料采用一次转销法，于领用时一次计入成本、费用；其他周转材料采用定额摊销的方法，根据实际完成的实物工作量和预算定额规定的周转材料消耗定额，计算确认本期摊入成本、费用的金额按一次性法摊销。

### 3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

### 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## (十三) 长期股权投资

### 1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

### 2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。



### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

#### (十四) 投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。投资性房地产中出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

#### (十五) 固定资产

##### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	5%	2.38%-4.75%
机器设备	5-12	5%	7.92%-19.00%
电子设备	5-12	5%	7.92%-19.00%
运输设备	5-12	5%	7.92%-19.00%

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	5-12	5%	7.92%-19.00%

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为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。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

#### （十六）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### （十七）借款费用

##### 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。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

##### 2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或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，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；占用一般借款按照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计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

#### (十八) 无形资产

##### 1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

##### 2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

##### 3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活

动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- A、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；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、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；
- D、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；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (十九) 资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (二十) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。

长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### (二十一) 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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

##### 1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

##### 2、离职后福利与辞退福利

本公司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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

企业向职工提供辞退福利时，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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

##### 3、其他长期职工福利

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，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

#### (二十二) 应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率法进行摊销。

#### (二十三) 预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流

出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### (二十四) 优先股、永续债等其他金融工具

##### 1、金融负债和权益工具的划分

本公司发行的优先股、永续债（例如长期限含权中期票据）、认股权、可转换公司债券等，按照以下原则划分为金融负债或权益工具：

(1) 通过交付现金、其他金融资产或交换金融资产或金融负债结算的情况。如果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。

(2) 通过自身权益工具结算的情况。如果发行的金融工具须用或可用公司自身权益工具结算，作为现金或其他金融资产的替代品，该工具是发行方的金融负债；如果为了使该工具持有人享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是发行方的权益工具。

(3) 对于将来须用或可用公司自身权益工具结算的金融工具的分类，应当区分衍生工具还是非衍生工具。对于非衍生工具，如果发行方未来没有义务交付可变数量的自身权益工具进行结算，则该非衍生工具是权益工具；否则，该非衍生工具是金融负债。对于衍生工具，如果发行方只能通过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进行结算，则该衍生工具是权益工具；如果发行方以固定数量自身权益工具交换可变金额现金或其他金融资产，或以可变数量自身权益工具交换固定金额现金或其他金融资产，或在转换价格不固定的情况下以可变数量自身权益工具交换可变金额现金或其他金融资产，则该衍生工具应当确认为金融负债或金融资产。

##### 2、优先股、永续债的会计处理

发行方对于归类为金融负债的金融工具在“应付债券”科目核算，在该工具存续期间，计提利息并对账面的利息调整进行调整等的会计处理，按照金融工具确认和计量准则中有关金融负债按摊余成本后续计量的规定进行会计处理。发行方对于归类为权益工具的在“其他权益工具”科目核算，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息）的，

作为利润分配处理。

#### (二十五) 收入

本公司收入主要包括房地产销售收入，建筑工程总承包业务收入，劳务收入、物业经营收入以及其他收入等。

##### 1、房地产销售收入确认原则：

出售开发产品的收入在签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入。

##### 2、建筑工程总承包及施工业务收入确认原则：

本公司建筑工程施工及总承包业务收入按建造合同收入确认的方法确认收入。

##### 3、劳务收入的确认方法：

在同一年度内开始并完成的劳务，应当在完成劳务时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。如提供劳务交易的结果不能够可靠估计且已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的劳务成本金额确认收入；发生的劳务成本预计不能够全部得到补偿的，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入；发生的劳务成本预计全部不能够得到补偿的，不确认收入。

##### 4、物业出租收入确认原则：

按本公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，收到租金或取得了买方付款证明时，确认为物业出租收入的实现。

##### 5、其他业务收入的确认原则及方法

①利息收入，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入，应按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

③其他收入，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

#### (二十六) 建造合同

##### 1、建造合同收入及成本的确认原则

建造合同收入以收到或应收的工程合同总金额或总造价确认；合同成本应包括从合同签

订开始至合同完成为止所发生的、与执行合同有关的直接和间接费用。建造合同收入、成本的确认原则为：

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同成本。

(2) 建造合同的结果在资产负债表日不能可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同成本；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同成本，不确认合同收入。

## 2、合同完工进度的确认方法

本公司按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。

## 3、预计损失的处理

资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

## (二十七) 政府补助

### 1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

### 2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，在2019年1月1日前收到的，确认为递延收益，相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。在2019年1月1日及以后收到的，冲减相关资产账面价值。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

### 3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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，确认为与资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断



依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

#### 4、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

#### 5、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### (二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如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，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

#### (二十九) 租赁

本公司租赁分类为融资租赁和经营租赁。融资租赁的判断标准为：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，认定为融资租赁。具体认定依据为符合下列一项或数项条件：在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；承租人有购买租赁资产的选择

权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人会行使这种选择权；即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；租赁资产性质特殊，如不作较大改造只有承租人才能使用。对于不满足上述条件的租赁，认定为经营租赁。

本公司租赁业务的会计处理按照《企业会计准则——租赁》的规定进行处理。

### (三十) 持有待售

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

### (三十一) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### (三十二) 公允价值计量

#### 1. 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金

融工具确认和计量》准则的规定，对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资按照成本计量。

## 2. 以公允价值计量的金融工具

在取得资产或者承担负债的交易中，公允价值是出售该项资产所能收到或者转移该项负债所需支付的价格（即脱手价格）。以公允价值计量相关资产或负债所使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第1层次：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2层次：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；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第3层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

## (三十三) 资产证券化业务

将部分信贷资产证券化，一般将这些资产出售给特殊目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（“保留权益”）的形式保留。保留权益的资产负债表中以公允价值入账。证券化过程中，终止确认的金融资产的账面价值与其对价之间（包括保留权益）的差额，确认为证券化的利得或损失，计入当期损益。

## 五、主要会计政策变更、会计估计变更以及差错更正的说明

### (一) 主要会计政策变更说明

#### 1. 会计政策变更及依据

(1) 财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）（以下简称“财务报表格式”），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知的要求编制财务报表。

#### 2. 会计政策变更的影响

##### (1) 执行修订后财务报表格式的影响

根据财务报表格式的要求，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

对可比期间资产负债表列报项目及金额影响如下：

项目	2018年12月31日之前列报的2018年度发生额	影响金额	2019年1月1日列报项目变更后的2018年度发生额
应收账款	-	3,122,377,996.86	3,122,377,996.86
应收票据	-	20,205,927.52	20,205,927.52
应收票据及应收账款	3,142,583,924.38	-3,142,583,924.38	-
应付账款	-	3,665,147,051.97	3,665,147,051.97
应付票据	-	49,713,069.62	49,713,069.62
应付票据及应付账款	3,714,860,121.59	-3,714,860,121.59	-
合计	6,857,444,045.97	-	6,857,444,045.97

## （二）主要会计估计变更说明

本公司本年度无此事项。

## （三）前期会计差错更正

本公司本年度无此事项。

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	5、6、9、13
城市维护建设税	按应纳流转税计缴	7
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

说明：（1）本公司取得的开发产品预售收入按当地税务机关规定的比例（广州地区为15%）预计应纳税所得额并入当期所得预缴企业所得税，符合收入确认条件时按当期确认的收入的比例进行调减纳税所得。

（2）土地增值税按取得的开发产品预售收入，按当地税务机关规定的比例（广州地区2012年下半年开始，销售普通住宅2%，非普通住宅3%，别墅4%，写字楼（办公用房）3%，商业营业用房和车位4%）预缴。符合收入确认条件时按当期及配比的成本计算增值额来计提土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

（3）除在香港注册的子公司和6家高新技术企业外，本集团的子公司适用的所得税税率为25%，广州市住

宅建设发展有限公司、广州珠江装修工程有限公司、广州珠江工程建设监理有限公司、广州优比建筑咨询有限公司、广州珠江外资建筑设计院有限公司、海南珠江建筑设计院有限公司为高新技术企业，按规定执行15%的所得税率，香港瑞士中星投资公司按香港当地的税法规定执行16.5%的所得税率。

(4) 财政部税务总局于2019年1月17日发布了《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)，通知提到为进一步支持小微企业发展，对小微企业实施普惠性税收减免政策。本公司下属子公司属于上述通知中小型微利企业的范围的，适用于通知中小型企业普惠性税收减免政策之第二项“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税”

## 七、企业合并及合并财务报表

### (一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
1	广州市东建实业集团有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发及经营	5,019.38	100.00	100.00	5,019.38	2
2	广州珠江装修工程有限公司	2	1	广州	广州	施工、装修设计	8,000.00	100.00	100.00	8,000.00	1
3	瑞士中星投资有限公司	2	3	香港	香港	金融投资	1,000万港元	100.00	100.00	20,922.48	1
4	广州珠江体育文化发展股份有限公司	2	1	广州	广州	体育馆设施的经营及管理等业务	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
5	广州世界贸易中心大厦有限公司	2	1	广州	广州	兴建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地等业务	2,000万美元	100.00	100.00	2,000万美元	1
6	深圳珠江实业有限公司	2	1	深圳	深圳	承包建设大、中、小工业及民用建筑的规划等业务	3,000.00	100.00	100.00	3,000.00	1
7	广州珠江外资建筑设计院有限公司	2	1	广州	广州	建筑设计及咨询	1,414.45	100.00	100.00	1,414.45	1

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
8	广州珠江物业酒店管理有限公司	2	1	广州	广州	酒店及物业管理	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00	1
9	广州珠江工程建设监理有限公司	2	1	广州	广州	工程施工监理	3,800.00	100.00	100.00	3,800.00	1
10	惠州珠江实业有限公司	2	1	惠州	惠州	房地产开发、销售、建筑材料销售业务	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	1
11	广州市华侨房产开发有限公司	2	1	广州	广州	房地开发及经营	6,000.00	100.00	100.00	6,000.00	2
12	广州好世界综合大厦有限公司	2	1	广州	广州	管理出租建设六马路地段的商住楼	1,200 万美元	100.00	100.00	6,461.06	1
13	海南珠江国际置业有限公司	2	1	三亚	三亚	酒店、旅游服务	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	1
14	广州珠江投资管理有限公司	2	1	广州	广州	利用自有资金进行实业投资	19,177.24	86.35	86.35	16,559.52	1
15	珠海珠江中星房产有限公司	2	1	珠海	珠海	在南屏商业中心以西地段兴建商住楼宇 70%外销	1512 万美元	100.00	100.00	7,154.93	1
16	广州市城实投资有限公司	2	1	广州	广州	房地开发及经营	6,400.00	45.16	45.16	40,890.00	1
17	广州市住宅建设发展有限公司	2	1	广州	广州	工程施工及总承包	50,084.73	100.00	100.00	67,134.59	2
18	广州麓翠苑房地产开发有限公司	2	1	广州	广州	广州横枝岗一号东则地段开发、建筑、销售及出租管理商品楼宇	5,800 港元	100.00	100.00	6,226.30	1
19	广州捷星房地产开发有限公司	2	1	广州	广州	中山四路以南德政中路以东开发、建设、销售出租、管理楼宇及配套设施等	26,006.88	100.00	100.00	26,006.88	1
20	广州燃料集团有限公司	2	1	广州	广州	煤炭油品等商品贸易	14,136.70	100.00	100.00	14,053.78	2

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
21	广州建业投资控股有限责任公司	2	1	广州	广州	自有资金投资实业、企业形象策划、市场营销策划等	10,000.00	100.00	100.00	12,085.87	2
22	广州珠江实业开发股份有限公司	2	1	广州	广州	利用自有资金进行实业投资	85,346.10	35.62	35.62	30,397.90	1
23	广州珠实投资基金管理有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发经营	300.00	70.00	70.00	210.00	1
24	清远市广州后花园有限公司	2	1	清远	清远	房地产开发经营	16,170.00	49.25	49.25	204,255.00	3
25	陕西万众地产有限公司	2	1	陕西	陕西	房地产开发经营	30,000.00	49.00	49.00	7,000.00	3
26	广州新吉山房地产有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发经营	1,000.00	51.00	51.00	510.00	1
27	肇庆市宏利高投资发展有限公司	2	1	肇庆	肇庆	利用自有资金进行实业投资	17,800.00	43.82	43.82	7,800.00	3
28	西安虹瑞置业有限公司	2	1	西安	西安	房地产开发经营	1,000.00	49.00	49.00	490.00	1
29	陕西跃邦置业有限公司	2	1	西安	西安	房地产开发经营	1,000.00	49.00	49.00	490.00	1
30	西安隆顺置业有限公司	2	1	西安	西安	房地产开发经营	1,000.00	49.00	49.00	490.00	1
31	广州珠实城市更新发展有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发经营	2,800.00	100.00	100.00	2,800.00	1
32	广东世外高人健康产业发展有限公司	2	1	广州	广州	其他居民服务业	25,000.00	46.48	46.48	8,400.99	3
33	广州富旭教育咨询有限公司	2	1	广州	广州	其他专业咨询与调查	143.00	60.00	60.00	9,600.00	3
34	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	2	1	广州	广州	工程管理服务	100.00	100.00	100.00	100.00	1
35	广州南实投资有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发经营	1,000.00	55.00	55.00	550.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
36	梅州珠实投资有限公司	2	1	梅州	梅州	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
37	韶关市瑞枫投资有限公司	2	1	韶关	韶关	房地产开发经营	47,000.00	49.50	49.50	23,265.00	3
38	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2	1	广州	广州	房地产租赁经营	7,525.73	100.00	100.00	7,525.73	1
39	广州珠实捷丰置业发展有限公司	2	1	广州	广州	房地产租赁经营	500.00	100.00	100.00	500.00	1
40	西安荣泽置业有限公司	2	1	西安	西安	房地产开发经营	5,000.00	49.00	49.00	2,450.00	3
41	陕西珠江房地产开发有限公司	2	1	西安	西安	房地产开发经营	200.00	100.00	100.00	200.00	1

注：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

## (二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	级次	纳入合并范围原因
1	广州珠江实业开发股份有限公司	35.62	35.62	85,346.10	30,397.90	2	该公司实际控制人为本公司
2	清远市广州后花园有限公司	49.25	49.25	16,170.00	204,255.00	2	该公司实际控制人为本公司
3	陕西万众地产有限公司	49.00	49.00	30,000.00	7,000.00	2	该公司实际控制人为本公司
4	肇庆市宏利高投资发展有限公司	43.82	43.82	17,800.00	7,800.00	2	该公司实际控制人为本公司
5	广东世外高人健康产业发展有限公司	46.48	46.48	25,000.00	8,400.99	2	该公司实际控制人为本公司
6	西安虹瑞置业有限公司	49.00	49.00	1,000.00	490.00	2	该公司实际控制人为本公司
7	陕西跃邦置业有限公司	49.00	49.00	1,000.00	490.00	2	该公司实际控制人为本公司
8	西安隆顺置业有限公司	49.00	49.00	1,000.00	490.00	2	该公司实际控制人为本公司
9	韶关市瑞枫投资有限公司	49.50	49.50	47,000.00	23,265.00	2	该公司实际控制人为本公司
10	西安荣泽置业有限公司	49.00	49.00	5,000.00	2,450.00	2	该公司实际控制人为本公司

## (三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上表决权但未能对其形成



#### 控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	广州珠江兴业公司	100.00	100.00	100 万元	—	2	清算、停业阶段
2	广州珠实建筑工程有限公司	51.00	51.00	1000 万元	510 万元	2	已清算
3	华侨现代装饰服务有限公司	70.00	70.00	251 万元	251 万元	3	停业阶段

说明：除上表所列企业外，下列企业未纳入合并范围

A、本公司全资子公司广州市东建实业集团有限公司投资的清远分公司、东建南洋经贸公司、清远市远东房地产公司、清远市东洲实业总公司等 8 家二级子公司，目前已停业，本年度未纳入东建总公司合并范围。

B、本公司全资子公司广州燃料集团有限公司投资的广州广燃房地产有限公司，因无经营，准备清算未将其纳入合并范围；其投资的沈阳燃料集团有限公司，因长期以来既无投资收益也无被投资企业相关资料而未将其纳入合并范围。

C、子公司深圳珠江实业公司投资的深圳新珠江艺术有限公司、子公司广州珠江投资管理有限公司投资的广州市番禺珠信房地产公司，子公司广州华侨房产开发有限公司投资的广州市侨爱房地产开发有限公司，因这些公司长期非正常经营，未纳入合并范围。

D、由广州珠江体育文化发展股份有限公司、广州珠江物业酒店管理有限公司、广州珠江实业集团有限公司共同投资的广州市听云轩饮食发展有限公司，因长期非正常经营、资不抵债，故未纳入合并范围。

E、子公司广州广房集团物业管理有限责任公司投资的广州市房地产实业总公司中介代理公司，因无经营，清算停业，故未纳入合并范围。

#### (四)重要的非全资子公司情况

##### 1、少数股东

金额单位：万元

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	广州珠江实业开发股份有限公司	64.38	18,864.62	1,978.05	313,660.66
2	广州珠江投资管理有限公司	13.65	6.50	—	1,742.59
3	清远市广州后花园有限公司	50.75	6,621.81	—	544,992.21
4	韶关市瑞枫投资有限公司	50.50	-4,117.45	—	24,309.59

##### 2、主要财务信息

金额单位：万元

项 目	本期数			
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资管理有限公司	清远市广州后花园有限公司	韶关市瑞枫投资有限公司
流动资产	1,967,503.82	11,344.48	1,541,867.50	94,467.99
非流动资产	403,518.58	3,862.25	73,645.62	253.33
资产合计	2,371,022.40	15,206.74	1,615,513.12	94,721.32
流动负债	1,071,431.12	2,434.68	214,140.48	8,681.77
非流动负债	870,681.89		1,055,234.00	40,202.00

项 目	本期数			
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资管理 有限公司	清远市广州后花园 有限公司	韶关市瑞枫投资有 限公司
负债合计	1,942,113.01	2,434.68	1,269,374.48	48,883.77
营业收入	294,784.63	877.33	211,430.45	31,614.00
净利润	26,690.54	47.63	29,537.73	-1,325.65
综合收益总额	26,690.54	47.63	29,537.73	-1,325.65
经营活动现金流量	-12,266.78	-236.92	116,631.78	14,880.82

续

项 目	上期数			
	广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江投资管理 有限公司	清远市广州后花园 有限公司	韶关市瑞枫投资有 限公司
流动资产	1,187,826.36	11,172.05	1,547,498.02	115,629.67
非流动资产	486,733.64	3,924.06	74,294.68	415.69
资产合计	1,674,560.00	15,096.11	1,621,792.70	116,045.36
流动负债	456,070.72	2,371.69	366,631.80	14,608.32
非流动负债	815,156.12		938,560.00	49,745.00
负债合计	1,271,226.84	2,371.69	1,305,191.80	64,353.32
营业收入	340,452.19	622.36	211,809.08	83,657.76
净利润	27,653.80	14.64	40,246.58	13,390.53
综合收益总额	27,653.80	14.64	40,246.58	13,390.53
经营活动现金流量	46,723.93	-3,078.73	-33,700.80	-57,326.05

## (五) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

## 1、本期新纳入合并范围的子公司或结构化主体

名 称	期末净资产	本期净利润
广州珠实捷丰置业发展有限公司	4,958,527.65	-41,472.35
西安荣泽置业有限公司	126,926,588.84	-470,267.96
陕西珠江房地产开发有限公司	2,506,082.90	506,082.90

注：(1) 广州珠实捷丰置业发展有限公司本期纳入合并范围，期末净资产 495.85 万元，净利润 4.15 万元。

(2) 西安荣泽置业有限公司本期纳入合并范围，期末净资产 12,692.66 万元，净利润 -47.03 万元。

(3) 陕西珠江房地产开发有限公司本期纳入合并范围，期末净资产 250.61 万元，净利润 50.61 万元。

## 2、本期不再纳入合并范围的子公司或结构化主体

名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	不纳入合并范围的原因	处置日资产	处置日负债	处置日净资产
西安龙盛置业有限公司	西安	房地产开发经营	51.00	51.00	处置	431,744,519.24	363,571,408.79	68,173,110.45

(续)

名称	上一会计期间资产负债表日资产	上一会计期间资产负债表日负债	上一会计期间资产负债表日净资产	本期期初至处置日的收入	本期期初至处置日的费用	本期期初至处置日的净利润
西安龙盛置业有限公司	447,875,754.03	366,877,829.14	80,997,924.89	8,914,486.19		-12,824,814.44

## 八、合并财务报表重要项目注释

### (一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金	2,196,446.94	2,966,303.36
银行存款	12,046,254,272.49	10,984,248,241.82
其他货币资金	49,692,775.72	629,852,508.15
合计	12,098,143,495.15	11,617,067,053.33

#### 受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	年初余额
保函保证金	9,802,500.66	16,000,832.90
按揭担保保证金	16,693,199.48	17,733,357.35
合计	26,495,700.14	33,734,190.25

### (二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
1. 交易性金融资产	292,612,245.01	81,195,470.83
其中: 权益工具投资	92,612,245.01	81,195,470.83
其他	200,000,000.00	
2. 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	1,301,139.26	74,365,580.77
其中: 权益工具投资	1,301,139.26	74,365,580.77
合计	293,913,384.27	155,561,051.60

### (三) 应收票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	22,975,609.20	18,736,129.30
商业承兑汇票	1,826,520.44	1,469,798.22
合计	24,802,129.64	20,205,927.52

### (四) 应收账款

种类	期末数	
	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	20,840,192.98	1.01	20,840,192.98	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	2,042,763,796.97	98.67	4,919,882.12	0.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	6,795,952.83	0.33	6,795,952.83	100.00
合计	2,070,399,942.78	—	32,556,027.93	1.57

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	200,986,889.62	6.31	12,712,489.62	6.33
按组合计提坏账准备的应收账款	2,935,298,305.80	92.20	4,381,486.07	0.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	47,475,264.49	1.49	44,288,487.36	93.29
合计	3,183,760,459.91	100.00	61,382,463.05	1.93

(1) 期末单项金额重大并单项计提减值准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
同德围积德花园	6,255,759.55	6,255,759.55	3年以上	100.00	项目已完工多年
广州永安石油发展公司	4,551,666.01	4,551,666.01	3年以上	100.00	预计无法收回
吴川光华电力有限公司	3,632,269.07	3,632,269.07	5年以上	100.00	无法收回
金碧花园四期	2,737,980.62	2,737,980.62	3年以上	100.00	项目已完工多年
金碧16#-20#工程	2,389,008.17	2,389,008.17	3年以上	100.00	项目已完工多年
广州市烨桑贸易有限公司	1,273,509.56	1,273,509.56	3年以上	100.00	预计无法收回
合计	20,840,192.98	20,840,192.98			

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合一、采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	650,190,122.22	35.07	2,438,372.61	1,720,379,755.06	58.61	1,075,430.69

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1至2年	535,433,118.02	28.88	1,284,179.73	943,445,534.65	32.14	2,625,248.66
2至3年	487,069,650.56	26.27	420,076.89	110,967,326.56	3.78	52,291.41
3年以上	181,365,106.07	9.78	777,252.89	160,505,689.53	5.47	628,515.31
合计	1,854,057,996.87	—	4,919,882.12	2,935,298,305.80	—	4,381,486.07

组合二、采用不计提坏账准备的组合的应收账款

债务人名称	账面余额	账龄	未计提计提理由
小业主楼款	162,414,573.90	3年以上	关联方往来, 预计可收回
肇庆市肇阳电力实业有限公司	18,065,060.00	1-2年	预计可收回
广州市花都区公共建设项目管理中心	2,203,903.38	1年以内	预计可收回
广东广雅中学花都校区建设工程	2,119,320.00	1年以内	预计可收回
郑州市轨道交通有限公司	1,965,096.82	1年以内	预计可收回
广州市中心区交通项目领导小组办公室	1,937,846.00	1年以内	预计可收回
合计	188,705,800.10	—	—

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
广州味精厂	828,981.00	828,981.00	5年以上	100.00	无法收回
中山百佳染整有限公司	528,902.22	528,902.22	3年以上	100.00	预计无法收回
山西能源	500,000.00	500,000.00	5年以上	100.00	无法收回
珠海联达能源有限公司	497,616.00	497,616.00	3年以上	100.00	预计无法收回
北京京康物资供应站	450,000.00	450,000.00	5年以上	100.00	无法收回
谭洲	437,865.38	437,865.38	5年以上	100.00	无法收回
增城锦发燃料公司	377,340.00	377,340.00	5年以上	100.00	无法收回
羊城纸箱厂	373,656.95	373,656.95	5年以上	100.00	无法收回
大沙头华侨住宅	368,320.00	368,320.00	3年以上	100.00	未能收回的混凝土款
德庆泰禾实业发展有限公司	366,930.00	366,930.00	3年以上	100.00	预计无法收回
同德积德花苑	356,000.00	356,000.00	3年以上	100.00	未能收回的混凝土款

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
刘付建忠	233,564.44	233,564.44	3年以上	100.00	预计无法收回
文汇公司	180,500.00	180,500.00	2-3年	100.00	无法收回
东方纸箱厂	179,839.00	179,839.00	5年以上	100.00	无法收回
达道路筹建办	175,378.78	175,378.78	3年以上	100.00	处于停滞状态多年
裕华钢厂	174,800.00	174,800.00	5年以上	100.00	无法收回
广东省旅游服务公司(区庄项目)	157,200.00	157,200.00	3年以上	100.00	处于停滞状态多年
荔湾商业大厦	128,181.50	128,181.50	3年以上	100.00	未能收回的混凝土款
大笼玻璃厂	92,554.37	92,554.37	5年以上	100.00	无法收回
建材供销公司	87,754.69	87,754.69	5年以上	100.00	无法收回
好泰制衣厂	65,576.50	65,576.50	5年以上	100.00	无法收回
侨爱苑	51,800.00	51,800.00	3年以上	100.00	未能收回的混凝土款
省机施福雅居	40,000.00	40,000.00	3年以上	100.00	未能收回的混凝土款
广州日报工地	30,640.00	30,640.00	3年以上	100.00	未能收回的混凝土款
芳村燃料公司	30,500.00	30,500.00	5年以上	100.00	无法收回
从化珠啤酒厂	26,601.00	26,601.00	5年以上	100.00	无法收回
内环 A2.4 段	22,221.00	22,221.00	3年以上	100.00	未能收回的混凝土款
东莞一旺	20,000.00	20,000.00	5年以上	100.00	无法收回
东方印染有限公司	13,230.00	13,230.00	5年以上	100.00	无法收回
合计	6,795,952.83	6,795,952.83			

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)
海南美豪利投资有限公司	132,478,791.37	6.40
广州城投住房租赁发展有限公司	62,186,945.23	3.00

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)
成都赛博特置业投资发展有限公司	52,460,821.97	2.53
平昌县绵实教育投资有限公司	51,510,180.20	2.49
佛山市金塘海贸易有限公司	42,806,623.44	2.07
合 计	341,443,362.21	16.49

## (五) 预付款项

## 1、预付款项账龄列示

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	933,386,595.13	41.49		892,785,042.81	53.52	
1 至 2 年	546,378,286.42	24.29		247,334,352.10	14.83	
2 至 3 年	241,604,941.53	10.74		100,311,995.57	6.01	
3 年以上	528,156,736.76	23.48	1,712,655.47	427,844,741.19	25.65	1,712,655.47
合 计	2,249,526,559.84	—	1,712,655.47	1,668,276,131.67	—	1,712,655.47

## 2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
韶关市瑞枫投资有限公司	广东永盛建筑工程有限公司	274,872,081.08	1-2 年	项目在建设中
西安荣泽置业有限公司	陕西建工第一建设集团有限公司	192,636,067.96	2-3 年、3 年以上	工程未完工结算
肇庆市宏利高投资发展有限公司	肇庆市建筑安装工程有限公司	165,232,468.14	3 年以上	未结转工程成本
肇庆市宏利高投资发展有限公司	肇庆市建筑装饰材料有限公司	109,500,000.00	3 年以上	未结转工程成本
西安荣泽置业有限公司	新中原建筑装饰工程有限公司陕西分公司	70,472,732.00	2-3 年	工程未完工结算
陕西万众控股集团有限公司	西安唐骏商贸有限公司	67,901,778.40	3 年以上	合同尚未到期
西安隆顺置业有限公司	西安迈趣园林绿化有限公司	45,000,000.00	2-3 年	工程未完工结算
陕西万众控股集团有限公司	陕西建工第一建设集团有限公司	44,713,941.77	1-2 年	合同尚未到期
陕西万众控股集团有限公司	泉州英良石材有限公司	36,857,336.00	1-2 年、2-3 年	合同尚未到期
陕西万众控股集团有限公司	福建天一石材有限公司	34,614,572.00	1-2 年、2-3 年	合同尚未到期
陕西万众控股集团有限公司	新中原建筑装饰工程有限公司陕西分公司	31,744,170.00	1-2 年、3 年以上	合同尚未到期
西安荣泽置业有限公司	陕西乔佳土石方工程有限公司	13,000,000.00	3 年以上	工程未完工结算
西安隆顺置业有限公司	陕西建工第一建设集团有限公司	10,000,000.00	1-2 年	工程未完工结算
西安隆顺置业有限公司	张美红	10,000,000.00	1-2 年	工程未完工结算

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算原因
西安龙盛置业有限公司	西安鼎图装饰工程有限公司	8,131,523.77	2-3年、3年以上	未完工结算
西安虹瑞置业有限公司	张美红	5,000,000.00	1-2年	未完工结算
清远市广州后花园有限公司	揭阳市揭西建筑工程公司	4,297,918.51	2-3年	工程未结算
陕西跃邦置业有限公司	西安兆圆运输有限公司	3,000,000.00	1-2年	工程未完工结算
西安龙盛置业有限公司	陕西新安建筑工程处	2,837,945.70	3年以上	未完工结算
西安荣泽置业有限公司	西安供电局	2,741,235.00	3年以上	工程未完工结算
清远市广州后花园有限公司	广州市正合园林绿化工程有限公司	2,300,000.00	2-3年	工程未结算
清远市广州后花园有限公司	北京润信恒达商业运营管理有限公司	2,200,000.00	3年以上	工程未结算
广州珠江南平投资发展有限公司	广州市从化区温泉镇南平村民委员会	2,000,000.00	2-3年	未到结算期
西安荣泽置业有限公司	西安市中迪土石方工程有限责任公司	2,000,000.00	3年以上	工程未完工结算
湖南珠江实业开发有限公司	长沙靖港建筑工程有限公司	1,842,280.00	1-2年	服务未提供完
西安龙盛置业有限公司	步阳集团有限公司	1,310,419.00	3年以上	未完工结算
清远市广州后花园有限公司	清远市供水拓展有限责任公司	1,088,024.60	1-2年	工程未结算
西安龙盛置业有限公司	陕西玉祥林景观工程有限公司	1,000,000.00	3年以上	未完工结算
合计		1,146,294,493.93		

3、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)
广东永盛建筑工程公司	274,872,081.80	12.22
陕西建工第一建设集团有限公司	192,636,067.96	8.56
肇庆市建筑安装工程有限公司	165,232,468.14	7.35
湖南北山建设集团股份有限公司	118,000,000.00	5.25
肇庆市建筑装饰材料有限公司	109,500,000.00	4.87
合计	860,240,617.90	38.25

(六)其他应收款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	307,247,888.76	2.72	289,680,441.70	94.28
按组合计提坏账准备的其他应收款	10,960,892,523.79	97.19	105,158,086.64	0.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,187,094.57	0.08	9,187,094.57	100.00



种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合 计	11,277,327,507.12	—	404,025,622.91	3.58

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	472,655,070.75	3.14	253,462,949.18	53.63
按组合计提坏账准备的其他应收款	13,852,794,014.21	92.00	94,537,663.17	0.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	732,545,536.09	4.86	97,670,707.71	13.33
合 计	15,057,994,621.05	—	445,671,320.06	2.96

1、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
清远市广盈永通装饰工程有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	2-3年	100.00	无法收回
广州房产实业集团有限公司	22,182,026.00	22,182,026.00	3年以上	100.00	该公司资不抵债
其他杂项	22,484,034.74	5,316,269.27	1-3年	23.64	预计无法收回
怡侨实业公司	16,963,660.56	16,963,660.56	5年以上	100.00	企业已停止运营
广州房地产实业集团有限公司	14,351,079.80	14,351,079.80	3年以上	100.00	该公司已处于停业状态
广州市建筑置业公司	14,147,261.10	14,147,261.10	3年以上	100.00	该公司资不抵债
双利陶瓷实业公司	10,000,390.00	10,000,390.00	5年以上	100.00	预计无法收回
阳江建筑公司	7,992,897.18	7,992,897.18	5年以上	100.00	企业长期亏损
法院划款	6,000,000.00	6,000,000.00	5年以上	100.00	历史遗留
广州市对外交流中心	5,396,453.75	5,396,453.75	5年以上	100.00	该欠款是在1999年11月因借款担保代其偿还的债务，至今未收回，在2005年10月清产核资时已被认定为损失
广州东建大地石业有限公司	5,028,603.25	5,028,603.25	5年以上	100.00	已进入清算程序，难以收回
香港永晖公司	4,539,382.40	4,539,382.40	5年以上	100.00	已解散注销
淮北聚原投资管理公司	3,680,000.00	3,680,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
招商银行	3,498,163.00	3,498,163.00	5年以上	100.00	预计无法收回
广州市越秀区人民法院(广源案)	3,457,100.00	3,457,100.00	5年以上	100.00	越秀区人民法院因广源贷款担保案划扣款，未收回余额

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
广州力讯房地产有限公司	3,402,826.37	3,402,826.37	5年以上	100.00	企业长期亏损
广州市宇威公司	2,849,786.63	2,849,786.63	5年以上	100.00	长期未能收回
陈刚	2,817,033.89	2,817,033.89	2-3年	100.00	无法收回
李永庆	2,684,445.50	2,684,445.50	3年以上	100.00	预计无法收回
东莞市茶山进永五金经营部	2,500,000.00	2,500,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
珠海市广利实业有限公司	2,320,240.00	2,320,240.00	5年以上	100.00	长期挂账, 无法收回
广州听云轩饮食发展有限公司	2,242,431.67	2,242,431.67	5年以上	100.00	企业已停止运营
广州市天河区天平新墩建材	2,046,000.00	2,046,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
广州京港物业发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
广州市东建贸易公司	1,956,899.09	1,956,899.09	5年以上	100.00	已停业, 营业执照已吊销, 且账龄已超过5年
广州市中国旅行社	1,800,000.00	1,800,000.00	5年以上	100.00	历史遗留
广州市莱特高科技实业有限公司	1,602,716.30	1,602,716.30	5年以上	100.00	已停业, 营业执照已吊销, 且账龄已超过5年
东莞凤岗雁田嘉力时光设备厂	1,355,840.00	1,355,840.00	5年以上	100.00	预计无法收回
龙门县君和财务服务公司	1,330,000.00	1,330,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
清远分公司	1,297,319.03	1,297,319.03	5年以上	100.00	已停业, 营业执照已吊销, 且账龄已超过5年
广州市东建贸易南洋公司	1,271,190.88	1,271,190.88	5年以上	100.00	已进入清算程序, 且账龄已超过5年
经贸拍卖	1,054,288.60	1,054,288.60	5年以上	100.00	预计无法收回
广州珠江兴业公司	31,557,037.95	31,557,037.95	5年以上	100.00	预计无法收回
广州广燃房地产开发公司	20,596,416.96	20,596,416.96	3年以上	100.00	预计无法收回
广州住友建设发展公司	11,475,000.00	11,475,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
广州市听云轩饮食发展有限公司	7,750,000.00	7,750,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
广州市昊燃油站有限公司	3,496,614.01	3,096,932.42	5年以上	88.57	预计无法收回
中国东方资产管理公司广州办事处	3,395,287.17	3,395,287.17	5年以上	100.00	长期未能收回
珠海办事处	3,378,746.38	3,378,746.38	5年以上	100.00	预计无法收回
广州燃料集团有限公司工会	2,434,050.00	2,434,050.00	5年以上	100.00	无法收回
芳村煤建公司	2,121,200.70	2,121,200.70	3年以上	100.00	预计无法收回
新会水产总公司	1,791,465.85	1,791,465.85	3年以上	100.00	预计无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
合计	307,247,888.76	289,680,441.70			

2、按组合计提坏账准备的其他应收款

组合一、采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	2,961,535,244.86	32.48	1,050,671.93	6,847,114,036.50	49.43	229,161.83
1至2年	2,083,349,979.71	22.85	10,662,658.76	3,463,799,855.29	25.00	1,780,938.49
2至3年	1,466,238,635.01	16.08	2,609,774.25	2,739,385,657.43	19.77	850,711.83
3年以上	2,607,175,524.74	28.59	90,834,981.70	802,494,464.99	5.79	91,676,851.02
合计	9,118,299,384.32	—	105,158,086.64	13,852,794,014.21	—	94,537,663.17

组合二、采用不计提坏账准备组合的其他应收款

债务人名称	账面余额	账龄	未计提理由
广州市城市建设投资集团有限公司	1,554,020,640.13	1-2年	无发生坏账风险
广东保利房地产开发有限公司	156,596,250.00	1年以内	关联方往来
肇庆市嘉协物业有限公司	42,135,000.00	3年以上	无发生坏账风险
广州(清远)产业转移工业园管理委员会	35,000,000.00	2-3年	无发生坏账风险
广州市天河东圃鑫佑宏建材经营部	28,000,000.00	1-2年	无发生坏账风险
珠海市宝时商贸有限公司	6,292,300.00	3年以上	无发生坏账风险
陈林发、杨铁梅	5,582,233.13	1年以内	无发生坏账风险
维修基金	4,563,498.32	3年以上	维修款项不计提
B3B4 业主维修基金	4,047,475.66	3年	维修基金
备用金	2,401,062.47	1-2年	
履约保证金	2,147,356.05	1-3年	
保证金	1,807,323.71	1-2年	保证金
合计	1,842,593,139.47		

3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
张维正	950,000.00	950,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
白云煤建公司	904,000.00	904,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
天河	742,047.10	742,047.10	5年以上	100.00	长期未能收回
天津兴电燃料公司	700,000.00	700,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
广州市盛唐物业管理有限公司	540,000.00	540,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
广州粤京置业发展有限公司	500,000.00	500,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
房实总公司	460,000.00	460,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
广深加油站	417,945.05	417,945.05	5年以上	100.00	预计无法收回
沙太	336,108.19	336,108.19	5年以上	100.00	长期未能收回
梁景多	313,931.72	313,931.72	5年以上	100.00	长期未能收回
东莞泳和饮料贸易公司	304,160.00	304,160.00	3年以上	100.00	预计无法收回
白藤湖联合发展公司	250,000.00	250,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
深圳荣兴大厦	243,619.79	243,619.79	5年以上	100.00	长期未能收回
贾海中	211,599.84	211,599.84	5年以上	100.00	预计无法收回
郭振声	203,351.01	203,351.01	5年以上	100.00	长期未能收回
钟已成	188,998.61	188,998.61	5年以上	100.00	长期未能收回
吴剑秋	187,976.44	187,976.44	5年以上	100.00	长期未能收回
广州市锦亿酒店文化发展有限公司	180,802.42	180,802.42	5年以上	100.00	代垫水电费和诉讼费, 较难收回
天河煤建公司	175,000.00	175,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
湖南省煤炭公司	160,000.00	160,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
刘健	147,465.33	147,465.33	5年以上	100.00	长期未能收回
梧州市中南贸易公司	134,900.95	134,900.95	3年以上	100.00	预计无法收回
东船上街	133,484.60	133,484.60	5年以上	100.00	长期未能收回
蔡文伟	131,710.41	131,710.41	5年以上	100.00	长期未能收回
广州浩沣贸易有限公司	127,333.63	127,333.63	3年以上	100.00	预计无法收回
先烈东	122,659.48	122,659.48	5年以上	100.00	长期未能收回
广东洛神影视文化广告有限公司	120,000.00	120,000.00	5年以上	100.00	债务方已清算, 款项无法收回
岭南盆景协会	100,000.00	100,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
广州盛唐地产股份有限公司	100,000.00	100,000.00	3年以上	100.00	预计无法收回
侨宏项目律师费	100,000.00	100,000.00	5年以上	100.00	长期未能收回
合计	9,187,094.57	9,187,094.57			

#### 4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
清远市美林基业房地产经营管理有限公司	往来款	4,030,657,236.54	1年以内, 3年以上	35.74	
广州市城市建设投资集团有限公司	往来款	1,554,020,640.13	1-2年	13.78	
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	908,111,204.48	1年以内, 1-2年	8.05	
广州市花都第四建筑工程有限公司	往来款	511,281,219.00	1年以内, 1-2年	4.53	
广州东湛房地产开发有限公司	往来款	340,991,566.78	1年以内	3.02	
合计	—	7,345,061,866.93	—	65.13	

#### (七) 存货

1、存货的分类

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	560,742.64		560,742.64	749,140.60		749,140.60
自制半成品及在产品	38,968,458,724.26	7,863,558.31	38,960,595,165.95	27,297,810,632.79	7,863,558.31	27,289,947,074.48
库存商品(产成品)	10,914,380,577.43	859,293.01	10,913,521,284.42	10,762,182,798.94	859,293.01	10,761,323,505.93
周转材料(包装物、低值易耗品)	5,488,008.63		5,488,008.63	3,639,157.04		3,639,157.04
其他	1,661,740,900.01		1,661,740,900.01	1,312,054,823.72		1,312,054,823.72
合计	51,550,628,952.97	8,722,851.32	51,541,906,101.65	39,376,436,553.09	8,722,851.32	39,367,713,701.77

(八)其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
预收未结转房款及其他	436,473.82	5,967,146.27
待抵扣增值税	397,460,158.44	181,987,631.27
预缴的税费	450,487,367.44	762,819,533.93
银行理财产品	918,400,000.00	837,002,135.62
处理历史遗留问题费用	88,126.60	77,719.72
合计	1,766,872,126.30	1,787,854,166.81

(九)可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	1,328,635,981.27	34,886,948.76	1,293,749,032.51
按公允价值计量的	178,797,748.96		178,797,748.96
按成本计量的	1,149,838,232.31	34,886,948.76	1,114,951,283.55
合计	1,328,635,981.27	34,886,948.76	1,293,749,032.51

续

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	2,047,999,130.48	16,454,391.96	2,031,544,738.52
按公允价值计量的	197,769,979.52		197,769,979.52
按成本计量的	1,850,229,150.96	16,454,391.96	1,833,774,759.00
合计	2,047,999,130.48	16,454,391.96	2,031,544,738.52

2、期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项目	可供出售权益工具	可供出售债务工	其他	合计
----	----------	---------	----	----

		具		
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	308,157,397.04	-	-	308,157,397.04
公允价值	178,797,748.96	-	-	178,797,748.96
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-129,359,648.08	-	-	-129,359,648.08
已计提减值金额	-	-	-	-

(十) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对合营企业投资	639,416,331.89	7,422,020.72	48,194,193.52	598,644,159.09
对联营企业投资	221,593,534.64	26,328,949.90	74,090,826.21	173,831,658.33
对其他企业投资	71,262,779.93	58,592,440.75	800,000.00	129,055,220.68
股权分置流通权	103,783,541.54			103,783,541.54
小 计	1,036,056,188.00	92,343,411.37	123,085,019.73	1,005,314,579.64
减：长期股权投资减值准备	75,461,916.11			75,461,916.11
合 计	960,594,271.89	92,343,411.37	123,085,019.73	929,852,663.53

2、长期股权投资明细



广州珠江实业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业	775,502,020.72	608,816,331.89	7,422,020.72		-48,194,193.52							598,644,159.09	30,600,000
广州斯博瑞酒店有限公司(*2)	291,220,000.00	204,232,402.18			-19,418,150.90							184,814,251.28	
广州侨福地产开发有限公司(*1)	3,200,000.00											3,200,000.00	3,200,000.00
广州侨福物业管理有限公司(*1)	400,000.00	400,000.00										400,000.00	
郴州丰盛物业	8,000,000.00											8,000,000.00	8,000,000.00

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备	其他			
广州市吴燃油站有限公司	5,000,000.00											5,000,000.00	5,000,000.00
广州广燃房地产开发有限公司	14,400,000.00											14,400,000.00	14,400,000.00
广州粤物珠实贸易有限公司	510,000.00												
广州天晨房地产开发有限公司	4,900,000.00	3,532,820.82			1,367,179.18							4,900,000.00	4,900,000.00
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	434,350,000.00	399,651,108.89			-30,143,221.80							369,507,887.09	369,507,887.09

被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备	其他			
三亚贵丰投资发展有限公司	5,100,000.00												
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00	1,000,000.00											1,000,000.00
广州市怡康物业管理公司	7,422,020.72		7,422,020.72										7,422,020.72
二、联营企业	222,242,088.63	221,593,534.64	26,328,949.90	70,000,000.00	-4,090,826.21								173,831,658.33
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司(*4)	4,600,000.00												

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备	其他			
广州侨爱房地产开发有限公司	4,335,820.63	4,335,820.63										4,335,820.63	
海南美豪利投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00									
三亚浪琴鸟美疗中心有限公司(*3)	578,000.00	578,000.00										578,000.00	
惠州市安隆房地产开发公司	4,800,000.00	4,800,000.00										4,800,000.00	
广东亿华房地产有限公司	46,740,000.00	45,620,767.34			1,119,232.66							46,740,000.00	



被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备			其他	
广州东湛房地产开发有限公司	65,000,000.00	70,118,750.00			-5,118,750.00							65,000,000.00	
晋江中运体育发展有限公司	20,000,000.00	19,951,928.67	20,000,000.00		-91,308.87							39,860,619.80	
衢州宝治体育建设运营有限公司	3,188,268.00	3,188,268.00	6,328,949.90									9,517,217.90	
广州智联创客投资发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00										3,000,000.00	
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00									

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注

2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备	其他			
三、其他企业	141,883,886.15	26,400,863.82	58,592,440.75	800,000.00								129,055,220.68	44,861,916.11
广州市番禺珠信房地产有限公司	29,326,423.00	29,326,423.00										29,326,423.00	
鑫海金融投资顾问有限公司(*5)	100,000.00											100,000.00	100,000.00
汕头广联房地产公司	5,556,640.00												
新会水产总公司(*7)	274,000.00											274,000.00	274,000.00
新会水产购销公司(*7)	100,000.00											100,000.00	100,000.00

广州珠江实业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备	其他			
沈阳燃料集团有限公司(*6)	200,000.00										200,000.00	200,000.00	
广州对外经济贸易信托投资公司(*5)	15,926,723.56											15,926,723.56	15,926,723.56
沿海城市房协(*6)	200,000.00											200,000.00	200,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司	13,500,000.00											9,500,000.00	9,500,000.00
华侨现代装饰服务有限公司	2,006,000.00												
深圳市新珠江艺术有限公司	800,000.00	800,000.00		800,000.00									

2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备	其他			
广州市东建实业总公司清远分公司	2,700,000.00										2,233,974.53	2,233,974.53	
广州东建大地石业有限公司	6,000,000.00										6,000,000.00	6,000,000.00	
广州市东建服务工程有限公司	501,658.84										501,658.84	501,658.84	
清远市美林湖国际社区幼儿园	500,000.00	-1,139,814.13									500,000.00	1,639,814.13	
清远市美林湖国际社区学校	500,000.00	-2,585,745.05									500,000.00	3,085,745.05	

广州珠江实业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位名称	投资成本	年初余额	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	宣告发放的现金股利或利润	计提减值准备	其他			
广州珠江实业建筑有限公司	5,100,000.00											5,100,000.00	
广州市人民政府地产开发有限公司	46,621,782.15		46,621,782.15									46,621,782.15	
广州市人民政府房屋建设有限公司	11,970,658.60		11,970,658.60									11,970,658.60	
四、股权投资 置流股权	103,783,541.54	103,783,541.54										103,783,541.54	
合计	1,243,411,537.04	960,594,271.89	92,343,411.37	70,800,000.00	-52,285,019.73							1,005,314,579.64	75,461,916.11



\*1: 本公司全资子公司华侨房地产开发有限公司投资的广州侨福地产开发有限公司、广州侨福物业管理有限公司, 目前清算中, 故采用成本法进行核算。

\*2: 广州斯博瑞酒店有限公司系广州珠江实业集团有限公司与广州市地下铁道总工公司合作设立, 各占股权50%, 各占表决权的50%, 采用权益法进行核算, 不纳入合并范围。

\*3: 三亚浪琴坞美疗中心有限公司是本公司全资子公司三亚娱乐与美国环球医疗服务有限公司合作成立的, 注册资本128万元, 三亚娱乐出资57.80万元, 占45.16%, 美国环球医疗服务有限公司出资70.20万元, 占54.84%, 但三亚娱乐在日常经营决策中具有控制权, 所以采用成本法核算。

\*4: 广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司是由本公司、广州万熙房地产有限公司、广州百康居商业地产策划有限公司共同出资组建的有限公司, 2011年1月18日成立, 注册资本1000万元。本公司占46%比例。

\*5: 鑫海金融投资顾问有限公司、广州对外经济贸易信托投资公司已吊销营业执照。

\*6: 沈阳燃料集团有限公司、沿海城市房协是本公司早期对该公司的投资, 长期以来既无投资收益也无被投资企业相关资料, 因此本公司对该项投资全额计提减值准备。

\*7: 新会水产购销公司100,000.00元和新会水产总公司274,000.00元, 是本公司1994年12月投入新会水产总公司项目投资款。1997年新会水产总公司向本公司借款200万元。但该公司一直未按协议归还投资款和借款。2001年本公司提起诉讼, 2002年江门市法院判决其依法还款及支付利息, 但由于该公司无可执行资产, 江门市中级人民法院[2002]江中法字第191号判决: “新会市水产总公司负债累累, 该公司的财产已抵押银行, 暂没有发现其他可供执行的财产。本院(2001)江中法经初字第298号民事判决书中止执行。”因此, 本公司对该项投资及相关的应收款项全额计提减值准备。

### 3、重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数	上期数
	广州斯博瑞酒店有限公司	广州斯博瑞酒店有限公司
流动资产	27,491,539.36	35,150,507.49
非流动资产	436,628,195.36	475,655,242.51
资产合计	464,119,734.72	510,805,750.00
流动负债	22,506,741.70	31,011,065.48
非流动负债	72,000,000.00	72,000,000.00
负债合计	94,506,741.70	103,011,065.48
净资产	369,612,993.02	407,794,684.52
按持股比例计算的净资产份额	184,806,496.51	203,897,342.26
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	184,814,251.28	203,897,342.26
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	54,541,788.44	66,159,875.66
财务费用	3,615,849.41	3,552,591.71
所得税费用		
净利润	-38,894,625.43	-32,636,217.56
其他综合收益		

项目	本期数	上期数
	广州斯博瑞酒店有限公司	广州斯博瑞酒店有限公司
综合收益总额	-38,894,625.43	-32,636,217.56
企业本期收到的来自合营企业的股利		

#### 4、重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数	上期数
	广州珠江实业绿洲房地产发展有 限公司	广州珠江实业绿洲房地产发展有 限公司
流动资产	34,952,466.89	31,451,807.93
非流动资产	10,909.56	14,206.56
资产合计	34,963,376.45	31,466,014.49
流动负债	40,430,168.87	35,640,567.56
非流动负债		
负债合计	40,430,168.87	35,640,567.56
净资产	-5,466,792.46	-4,174,553.07
按持股比例计算的净资产份额	-2,514,724.53	-1,920,283.83
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	-	-
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-1,292,239.35	-1,408,033.98
其他综合收益		
综合收益总额	-1,292,239.35	-1,408,033.98
企业本期收到的来自联营企业的股利		

#### 5、股权分置流通权

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股权分置流通权	103,783,541.54			103,783,541.54
合计	103,783,541.54			103,783,541.54

注：本公司控股的广州珠江实业开发股份有限公司是在上海证券交易所上市的上市公司，该公司于2006年3月27日通过了实施股权分置改革方案，股权分置方案是A股流通股股东每10股获得3股股票，由非流通股股东支付对价。本公司按财政部财会（2005）18号文的规定，将通过支付对价取得的所持上市公司股票在证券交易所挂牌交易的流通权价值列入“股权分置流通权”列示。

#### （十一）投资性房地产

##### 1、以成本计量的投资性房地产

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	4,418,752,503.20	6,943,151,117.15	252,317,039.17	11,109,586,581.18
其中：房屋建筑物	4,418,752,503.20	6,943,151,117.15	252,317,039.17	11,109,586,581.18

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	919,644,493.59	396,033,601.74	64,308,008.69	1,251,370,086.64
其中：房屋建筑物	919,644,493.59	396,033,601.74	64,308,008.69	1,251,370,086.64
土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	3,499,108,009.61	—	—	9,858,216,494.54
其中：房屋建筑物	3,499,108,009.61	—	—	9,858,216,494.54
土地使用权		—	—	
四、投资性房地产减值准备累计合计	1,815,180.56			1,815,180.56
其中：房屋建筑物	1,815,180.56			1,815,180.56
土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	3,497,292,829.05	—	—	9,856,401,313.98
其中：房屋建筑物	3,497,292,829.05	—	—	9,856,401,313.98
土地使用权		—	—	

2、按公允价值计量的投资性房地产

项目	年初	本年增加			本年减少		年末
	公允价值	购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	公允价值
一、成本合计	523,698,064.39						523,698,064.39
其中：1. 房屋、建筑物	523,698,064.39						523,698,064.39
2. 土地使用权							
二、公允价值变动合计	-125,998,272.58			-9,987,108.59			-135,985,381.17
其中：1. 房屋、建筑物	-125,998,272.58			-9,987,108.59			-135,985,381.17
2. 土地使用权							
三、投资性房地产账面价值合计	397,699,791.81						387,712,683.22
其中：1. 房屋、建筑物	397,699,791.81						387,712,683.22
2. 土地使用权							

(十二) 固定资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	2,254,445,381.58	1,268,606,094.37
固定资产清理	3,442.45	4,130.50
合 计	2,254,448,824.03	1,268,610,224.87

## 1、固定资产情况

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	1,926,993,052.29	1,105,732,942.03	34,684,900.08	2,998,041,094.24
其中：土地资产	26,187,053.75			26,187,053.75
房屋及建筑物	1,499,218,505.65	995,653,832.11	611,824.51	2,494,260,513.25
机器设备	92,562,194.43	1,045,861.45	941,292.91	92,666,762.97
运输工具	154,276,558.34	10,871,387.73	26,405,816.70	138,742,129.37
电子设备	20,074,830.25	13,862,505.01	2,817,570.39	31,119,764.87
办公设备	44,782,205.08	82,071,885.93	2,144,412.66	124,709,678.35
酒店业家具	32,359,101.95	178,553.29	414,141.00	32,123,514.24
其他	57,532,602.84	2,048,916.51	1,349,841.91	58,231,677.44
二、累计折旧合计	658,386,957.92	118,389,399.23	33,180,644.49	743,595,712.66
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	341,615,389.64	86,816,215.83	611,824.51	427,819,780.96
机器设备	77,365,261.97	3,905,778.60	868,633.97	80,402,406.60
运输工具	131,908,829.48	10,480,711.41	24,870,544.23	117,518,996.66
电子设备	12,875,011.14	2,843,252.14	2,378,147.47	13,340,115.81
办公设备	32,374,801.55	9,274,863.85	2,046,008.32	39,603,657.08
酒店业家具	27,514,581.49	2,089,497.03	1,220,481.70	28,383,596.82
其他	34,733,082.65	2,979,080.37	1,185,004.29	36,527,158.73
三、固定资产账面净值合计	1,268,606,094.37	—	—	2,254,445,381.58
其中：土地资产	26,187,053.75	—	—	26,187,053.75
房屋及建筑物	1,157,603,116.01	—	—	2,066,440,732.29
机器设备	15,196,932.46	—	—	12,264,356.37
运输工具	22,367,728.86	—	—	21,223,132.71
电子设备	7,199,819.11	—	—	17,779,649.06
办公设备	12,407,403.53	—	—	85,106,021.27
酒店业家具	4,844,520.46	—	—	3,739,917.42
其他	22,799,520.19	—	—	21,704,518.71
四、减值准备合计				
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,268,606,094.37	—	—	2,254,445,381.58
其中：土地资产	26,187,053.75	—	—	26,187,053.75
房屋及建筑物	1,157,603,116.01	—	—	2,066,440,732.29
机器设备	15,196,932.46	—	—	12,264,356.37
运输工具	22,367,728.86	—	—	21,223,132.71
电子设备	7,199,819.11	—	—	17,779,649.06
办公设备	12,407,403.53	—	—	85,106,021.27
酒店业家具	4,844,520.46	—	—	3,739,917.42
其他	22,799,520.19	—	—	21,704,518.71

2、固定资产清理

项 目	期末账面价值	年初账面价值	转入清理的原因
固定资产清理	3,442.45	4,130.50	报废
合 计	3,442.45	4,130.50	

(十三) 在建工程

1、在建工程情况

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
永泰路 50 号 101、103 房	44,343,720.22		44,343,720.22			
市政公园项目	86,522,403.87		86,522,403.87	86,521,511.94		86,521,511.94
开封市体育中心	406,917,048.29		406,917,048.29	113,015,309.66		113,015,309.66
广州文化中心(太古汇)*1				1,078,484,415.00		1,078,484,415.00
企业家大厦*2	166,048,250.00		166,048,250.00	166,048,250.00		166,048,250.00
解放北金桂园车位	5,157,000.00		5,157,000.00			
国贸大厦 41 楼	35,146,680.49		35,146,680.49			
国贸大厦 40 楼	35,146,680.49		35,146,680.49			



广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
红岭大厦 2 栋 13E 房	3,513,422.86		3,513,422.86			
桃源村 5 栋 203 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 204 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 303 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 304 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 403 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 503 房	195,785.00		195,785.00			
桃源村 5 栋 504 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 703 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 704 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 803 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 5 栋 804 房	190,274.81		190,274.81			
桃源村 49 栋 601 房	179,020.00		179,020.00			
桃源村 49 栋 701 房	182,680.46		182,680.46			
办公大楼	272,792.80		272,792.80	272,792.80		272,792.80
广百新翼 25-26 层空 调改造工程	1,308,324.74		1,308,324.74			
南北装饰市 场公寓楼改 造及绍兴街 4 号危房重 建项目	135,106.60		135,106.60	135,106.60		135,106.60
南田东翼扩 建	8,783,366.62		8,783,366.62	8,025,333.15		8,025,333.15

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

项目	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
菠萝山	259,509,932.07		259,509,932.07	121,400,000.00		121,400,000.00
鸦岗(一期)	218,920,286.06		218,920,286.06	1,541,810.06		1,541,810.06
石丰路	201,562,683.84		201,562,683.84	20,328,518.90		20,328,518.90
嘉禾联边	174,543,342.51		174,543,342.51	42,023,390.31		42,023,390.31
金沙洲	74,113,656.81		74,113,656.81			
南方钢厂 (三期)	60,790,465.47		60,790,465.47	1,009,616.98		1,009,616.98
石丰路二期	37,405,674.17		37,405,674.17	37,005,079.67		37,005,079.67
新民村	21,353,846.93		21,353,846.93			
龙归项目	21,298,748.64		21,298,748.64			
游客服务中心 (静修博物馆)				3,830,609.22		3,830,609.22
文化活动中 心(电视台)				4,136,746.11		4,136,746.11
配套设施	1,594,584.15		1,594,584.15	1,594,584.15		1,594,584.15
南平客厅	4,084,613.60		4,084,613.60	3,235,839.69		3,235,839.69
南平客栈 (村委小学 改造工程)	2,606,024.98		2,606,024.98	952,191.77		952,191.77
生态停车场				217,219.80		217,219.80
信息化系统				219,556.00		219,556.00
新水方阁	12,718,254.56		12,718,254.56	6,904,989.87		6,904,989.87
岩口社精品 酒店	998,339.62		998,339.62	904,000.00		904,000.00
其他	54,639,743.20	5,808,318.68	48,831,424.52	86,070,454.53	5,808,318.68	80,262,135.85
清远美林湖 美汇12栋	100,613,953.98		100,613,953.98	100,613,953.98		100,613,953.98
医疗健康城 项目	311,716.98		311,716.98	254,716.98		254,716.98
W酒店				369,037,460.38		369,037,460.38
合计	2,042,820,898.11	5,808,318.68	2,037,012,579.43	2,253,783,457.55	5,808,318.68	2,247,975,138.87

(十四) 无形资产

1、无形资产分类

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	50,601,771.20	8,153,443.01	118,202.89	58,637,011.32

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：计算机软件	37,913,286.44	6,109,657.34	118,202.89	43,904,740.89
土地使用权	8,036,192.31	1,986,416.80		10,022,609.11
专利权	4,652,292.45	57,368.87		4,709,661.32
二、累计摊销额合计	30,817,613.86	6,257,187.80		37,074,801.66
其中：计算机软件	26,931,200.11	5,801,053.26		32,732,253.37
土地使用权	3,574,309.73	239,766.06		3,814,075.79
专利权	312,104.02	216,368.48		528,472.50
三、无形资产减值准备合计	—	—	—	—
其中：计算机软件	—	—	—	—
土地使用权	—	—	—	—
专利权	—	—	—	—
四、无形资产账面价值合计	19,784,157.34	—	—	21,562,209.66
其中：计算机软件	10,982,086.33	—	—	11,172,487.52
土地使用权	4,461,882.58	—	—	6,208,533.32
专利权	4,340,188.43	—	—	4,181,188.82

## (十五) 商誉

## 1、商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
广东嘉德丰投资发展有限公司	328,791.01	—	—	328,791.01
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	726,692.39	—	—	726,692.39
广州优比建筑咨询有限公司	6,993,380.53	—	—	6,993,380.53
合 计	8,048,863.93	—	—	8,048,863.93

## (十六) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
预交税金	12,975,513.05	46,314,800.01	43,968,445.06	4,100.00	15,317,768.00	退还保证金, 税款返还
装修摊销	22,384,144.46	330,675,814.00	20,612,287.22		332,447,671.24	
其他	55,034,855.67	26,643,660.55	11,265,622.70		70,412,893.52	
合 计	90,394,513.18	403,634,274.56	75,846,354.98	4,100.00	418,178,332.76	

## (十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

## 1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产 或负债	可抵扣或应纳税 暂时性差异	递延所得税资产 或负债	可抵扣或应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	53,389,113.35	213,556,453.40	64,623,701.45	258,494,805.80
可抵扣亏损	135,510,546.15	542,042,184.60	31,199,236.92	124,796,947.68
计税成本差异			292,887.64	1,171,550.56
预收房款	3,485,683.62	13,942,734.48	38,157,949.06	152,631,796.24
交易性金融资产公允 价值变动	33,135,058.25	132,540,233.00	35,972,455.61	143,889,822.44
其他	430,652,842.23	1,722,611,368.92	436,465,635.70	1,745,862,542.80
小计	656,173,243.60	2,624,692,974.40	606,711,866.38	2,426,847,465.52
二、递延所得税负债				
非同一控制企业合并 公允价值与账面价值 差额	1,896,343,539.39	7,585,374,157.56	1,884,636,467.63	7,538,545,870.52
所得税项目清算时间 差异	132,108,528.84	528,434,115.36	131,654,387.11	526,617,548.44
其他	63,863,592.91	255,454,371.64	101,381,183.44	405,524,733.76
小 计	2,092,315,661.14	8,369,262,644.56	2,117,672,038.18	8,470,688,152.72

## (十八) 其他非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
委托贷款（广州市东迅房地产发展有限公司）	400,000,000.00	400,000,000.00
委托贷款（广州市穗芳鸿华科技发展有限公司）	41,000,000.00	41,000,000.00
股权收购款（广州中侨置业投资控股集团有限公司）	350,000,000.00	350,000,000.00
委托贷款（惠州市安隆房地产开发有限公司）	82,780,000.00	82,780,000.00
委托贷款（广东亿华房地产开发有限公司）	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
待处理财产损益	2,087,218.12	2,087,218.12
预付设备款及押金	1,345,280.00	4,000.00
合 计	1,990,472,498.12	1,989,131,218.12

注：（1）本公司子公司广州珠江实业开发股份有限公司委托交通银行借给广州市东迅房地产发展有限公司的委托贷款 400,000,000.00 元，用于清偿东迅房地产在平安银行的委托贷款本息，支付其位于广州市海珠区滨江东路 7 号（C 栋）、广州市海珠区滨江东路 9 号（B 栋）的开发建设费用及新设公司的设立、开办、运营费用。年利率 15.00%，期限为 2017 年 10 月 25 日至 2020 年 10 月 25 日止，抵押物为位于广州市海珠区滨江东路 543-549 号土地使用权，权利证书编号：穗府国用（2002）字第 121 号，该抵押土地使用权面积为 5,281.00 平方米，评估总价值为 1,828,586,300.00 元；

（2）本公司子公司广州珠江实业开发股份有限公司委托招商银行借给广州市穗芳鸿华科技发展有限公司的委托贷款 41,000,000.00 元，用于穗芳鸿华的运营周转。年利率 12.00%，期限为 2017 年 12 月 1 日至 2020 年 12 月 1 日止，抵押物为位于东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区裙楼车库 101 号（权利证书编号：

粤房地权证莞字第 0200463051 号) 等 14 处房产, 该抵押土地使用权面积为 9,796.84 平方米, 评估总价值为 97,204,200.00 元;

(3) 本公司子公司广州珠江实业开发股份有限公司受让广州中侨置业投资控股集团有限公司持有的安徽中侨置业投资有限公司 49.29% 的股权, 交易价格为人民币 500,000,000.00 元, 本公司先行向广州中侨支付股权转让预付款人民币 350,000,000.00 元, 3 年内待销售业绩达到约定条件时, 各方办理股权转让变更登记手续, 公司再向广州中侨支付股权转让款余款 150,000,000.00 元, 本次交易完成后, 本公司将持有安徽中侨 100% 的股权。

(4) 本公司子公司惠州珠江实业有限公司委托浦发银行借给惠州市安隆房地产开发有限公司的委托贷款 195,200,000.00 元, 用于顺祥花园项目的开发建设。年利率 12.00%, 期限为 2017 年 1 月 25 日至 2019 年 1 月 25 日止, 因公司发现安隆公司存在违反合同约定的行为, 公司已于 2017 年 4 月 20 日提前收回本金 112,420,000.00 元。

(5) 本公司委托中国工商银行借给广东亿华房地产开发有限公司的委托贷款 1,113,260,000.00 元, 用于归还借款人在安信信托办理的景豪坊西区项目信托贷款本息、违约金和资金占用费, 金额不超过 91170.54 万元, 剩余款项用于归还股东借款或用于“景豪坊西区”项目建设和运营管理。年利率为 12%, 期限为 2018 年 1 月 19 日至 2021 年 1 月 18 日止, 抵押物为越秀区中山五路至西湖路, 大马站至小车站住宅(权利证书编号: 穗府国用 2007 第 01000007 号), 面积为 8,506.00 平方米, 评估总价值为: 1,864,960,500.00 元。

#### (十九) 短期借款

##### 1、短期借款分类

项 目	期末余额	年初余额
抵押借款	3,127,952,665.43	3,340,000,000.00
保证借款	520,000,000.00	255,000,000.00
信用借款	3,090,000,000.00	3,290,000,000.00
合 计	6,737,952,665.43	6,885,000,000.00

#### (二十) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	46,258,439.83	49,713,069.62
合 计	46,258,439.83	49,713,069.62

#### (二十一) 应付账款

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内(含 1 年)	2,948,143,478.66	1,823,335,828.05
1 至 2 年(含 2 年)	358,013,726.23	1,116,653,125.41
2 至 3 年(含 3 年)	256,099,659.57	560,289,595.40
3 年以上	646,292,826.91	164,868,503.11
合 计	4,208,549,691.37	3,665,147,051.97

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
陕西建工第一建设集团有限公司	299,500,000.00	款项尚未结算
浙江中垚建设有限公司	89,004,249.47	未结算
湖北慧茂中远建设有限公司(石首高级技工学校)	48,255,866.17	工程尚未结算
广东腾辉建设有限公司(四川绵实外国语学校(平昌)项目)	48,120,509.17	工程尚未结算
贵州恒利物流有限公司	39,887,337.07	未结算
化州市建工建筑工程有限公司	13,926,142.25	未到合同期
长沙靖港建筑工程有限公司	8,288,231.40	未结算
从化市大兴企业有限公司	8,208,376.76	未结算
广州润城市政工程发展有限公司	6,110,000.00	未结算
深圳市鹏城建科装饰设计工程有限公司	5,758,257.00	未到合同期
广州泉承餐饮有限公司	1,585,102.22	股东借入款
上海和致游泳池设备有限公司	1,423,874.85	款项尚未结算
北京市力安达消防安全工程有限公司	1,350,000.10	款项尚未结算
广州市旭源贸易有限公司	1,200,000.00	未结算
广州市致裕贸易有限公司	1,123,131.30	未结算
合 计	573,741,077.76	

## (二十二) 预收款项

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内(含1年)	1,720,057,918.18	768,716,368.55
1年以上	890,776,283.60	984,276,294.54
合 计	2,610,834,201.78	1,752,992,663.09

## 账龄超过1年的重要预收账款:

债权单位名称	期末余额	未结转原因
岭南小公馆小业主	12,847,791.24	未结算劳务
广州东企房地产开发有限公司	12,838,031.40	未结算劳务
润南花园(挂靠)	7,799,347.95	售房预收款
小业主积分	6,148,435.75	未结算
农本二期小地块	6,000,000.00	工程尚未结算
侨海苑	5,893,801.58	售房预收款
珠海中星广场公司(往来)澳會計師 NNIL 計 H	2,931,323.79	未结算
海南岛琼州学院三亚校区体育艺术综合训练馆工程	2,283,339.29	工程尚未结算
汇侨新城	2,228,681.26	工程尚未结算
广州中医药大学(大学城校区)	1,800,000.00	工程尚未结算
广州友谊集团有限公司	1,734,829.38	按合同分期结转
轻工实习楼工程	1,509,492.43	工程尚未结算



债权单位名称	期末余额	未结转原因
李利玲	1,500,000.00	预收会籍款
合 计	65,515,074.07	

(二十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	159,192,155.19	1,722,875,512.10	1,673,677,303.80	208,390,363.49
二、离职后福利-设定提存计划	58,887.24	123,657,525.83	121,050,804.02	2,665,609.05
三、辞退福利	2,455,750.63	1,087,608.58	1,504,575.31	2,038,783.90
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	734,933.89	1,463,474.99	1,534,020.82	664,388.06
合 计	162,441,726.95	1,849,084,121.50	1,797,766,703.95	213,759,144.50

2、短期职工薪酬情况

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.工资、奖金、津贴和补贴	147,350,576.88	1,463,690,694.45	1,410,539,782.47	200,501,488.86
2.职工福利费	3,948,628.20	72,723,676.69	73,271,689.82	3,400,615.07
3.社会保险费	14,126.13	84,811,458.54	84,537,322.20	288,262.47
其中： 医疗保险费	14,460.88	53,838,907.51	53,607,509.04	245,859.35
工伤保险费	67.43	1,573,448.70	1,565,173.84	8,342.29
生育保险费	308.45	6,537,379.00	6,503,716.22	33,971.23
其他	-710.63	22,861,723.33	22,860,923.10	89.60
4.住房公积金	63,824.67	75,049,017.44	74,540,597.46	572,244.65
5.工会经费和职工教育经费	5,097,884.39	23,954,272.25	23,648,417.83	5,403,738.81
6.短期带薪缺勤				
7.短期利润分享计划	2,088,840.00			2,088,840.00
8. 其他短期薪酬	628,274.92	2,646,392.73	7,139,494.02	-3,864,826.37
合 计	159,192,155.19	1,722,875,512.10	1,673,677,303.80	208,390,363.49

3、设定提存计划情况

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	8.88	87,685,540.08	86,903,685.91	781,863.05
2、失业保险费	183.65	3,481,666.53	3,456,718.09	25,132.09
3、企业年金缴费	58,694.71	32,490,319.22	30,690,400.02	1,858,613.91
合 计	58,887.24	123,657,525.83	121,050,804.02	2,665,609.05

(二十四) 应交税费

税 种	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	242,737,612.23	1,003,858,996.16	1,032,172,479.80	214,424,128.59
营业税	-7.09			-7.09
企业所得税	415,549,734.10	573,083,204.30	608,406,494.94	380,226,443.46
城市维护建设税	7,702,072.76	50,139,952.35	50,477,253.65	7,364,771.46
房产税	5,269,618.87	90,245,463.41	85,625,305.16	9,889,777.12
土地使用税	10,126,927.33	21,542,150.43	28,637,102.48	3,031,975.28
个人所得税	12,245,347.18	60,131,404.40	59,440,036.97	12,936,714.61
教育费附加(含地方教育费附加)	5,069,395.02	37,033,279.47	36,874,960.82	5,227,713.67
其他税费	590,119,968.02	504,711,129.57	368,059,953.40	726,771,144.19
合 计	1,288,820,668.42	2,340,745,580.09	2,269,693,587.22	1,359,872,661.29

(二十五) 其他应付款

1、按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
往来款	7,442,660,575.21	2,828,930,429.90
工程款	1,715,282,185.22	934,193,353.47
押金、保证金等	547,834,286.69	423,060,740.56
税费	1,233,613,388.67	2,161,423,909.14
应付杂项及其他	5,216,710,706.42	2,517,999,163.61
合 计	16,156,101,142.21	8,865,607,596.68

2、应付利息

项 目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	102,992,804.04	23,450,330.19
企业债券利息	230,678,722.02	359,299,653.12
短期借款应付利息	227,166.67	
合 计	333,898,692.73	382,749,983.31

3、应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过1年未支付原因
划分为权益工具的优先股/永续债股利	49,505,555.58	16,827,333.33	
合 计	49,505,555.58	16,827,333.33	

4、账龄超过1年的重要其他应付款

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
广州地铁集团有限公司	3,374,504,637.00	未结算

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
郭莹	388,677,445.00	款项尚未结算
广州南沙城市建设投资有限公司	314,471,225.40	未结算
西安汉风台果林庄园有限责任公司	288,926,044.50	款项尚未结算
西安创戈置业有限公司	268,400,000.00	关联方借款, 未到期
西安曲江凯德投资有限公司	223,472,047.06	往来款, 未归还
陕西泽奥置业有限公司	221,400,000.00	关联方借款, 未到期
广东省人民政府办公厅	176,036,000.00	履约保证金
王广福	149,583,300.00	未结算
肇庆市新中源房产开发有限公司	100,175,468.14	未到结算期
广东加利申房地产开发集团有限公司	62,078,643.37	未到结算期
李改平	57,500,000.00	款项尚未结算
高磊	57,000,000.00	款项尚未结算
恒生有限公司	49,852,353.28	未结算合作项目款
陕西建工第一建设集团有限公司	48,625,856.63	款项尚未结算
郴州加利申房地产开发有限公司	43,350,000.00	未到结算期
广州市国营珠江华侨农工商联合公司	39,257,079.18	未结算
广州盛唐投资有限公司	32,436,170.74	未结算
湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	未结算
广州泉承餐饮有限公司	31,411,724.49	关联方往来
广州瑜丰投资有限公司	26,925,118.49	往来款
广州荣跃电气物资发展有限公司	20,176,570.00	未结算
广州鸿安物业发展有限公司	19,070,544.97	注: 详见“八、或有事项”说明
广垦天河商业中心	18,721,385.04	履约保证金
侨英花园项目	18,000,000.00	未结算合作项目款
白云商业局(福泉楼)	17,463,907.78	未结算合作项目款
广州侨爱房地产开发有限公司	17,344,082.97	未结算合作项目款
郝玉晶	15,000,000.00	未结算
海南链家旅居产业科技服务有限公司	15,000,000.00	未结算
广州茂源电气工程有限公司	14,926,889.29	未结算
广州市番禺珠信房地产有限公司	13,891,674.00	公司往来
恒生有限公司(小坪村项目)	10,000,000.00	未结算合作项目款
吴兴华	10,000,000.00	股东及关联方借款
西安曲江建设集团有限公司	8,961,695.23	往来款, 未归还
深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	未结算
戴华辉	5,967,613.13	股东及关联方借款
西咸新区百康祥商贸有限公司	3,228,000.00	暂收款
陕西万丽景观有限责任公司	3,000,000.00	暂收款

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
广东巨华园林有限公司	2,792,380.00	未结算
高西安	2,520,000.00	往来款, 未归还
广州桃花江豪生酒店	1,543,492.52	暂收款
有马健康管理(广州)有限公司	1,342,577.36	押金
广东颖和装饰工程有限公司	1,200,000.00	暂收款
江门市新会区商业综合公司	1,100,000.00	历史原因
陈愈摩	1,079,873.00	未结算
张惠芳	1,000,000.00	未结算
广州中地行房产代理公司	1,000,000.00	未结算
山西晋珠江装饰工程有限公司	1,000,000.00	暂收款
合计	6,219,763,798.57	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,117,959,500.00	576,558,203.04
一年内到期的应付债券	1,800,000,000.00	2,300,000,000.00
合计	2,917,959,500.00	2,876,558,203.04

(二十七) 其他流动负债

类别	期末余额	年初余额
超短融 19 粤珠江 SCP001	1,000,000,000.00	
超短融 19 粤珠江 SCP002	1,000,000,000.00	
土地增值税	7,750,150.49	
地下停车场费用		3,176,492.03
超短融 18 粤珠江 SCP002		2,500,000,000.00
待转销项税额及其他	816,771,555.04	487,577,138.61
合计	2,824,521,705.53	2,990,753,630.64

续:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
超短融 19 粤珠江 SCP001	1,000,000,000.00	20190722	270天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	14,790,555.54			1,000,000,000.00
超短融 19 粤珠江 SCP002	1,000,000,000.00	20190808	260天	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	12,909,722.21			1,000,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00	-	2,000,000,000.00	27,700,277.75			2,000,000,000.00

注：1、本公司发行了19年粤珠江 SCP001，票据代码为011901623，票面利率为3.37%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司2019年度第一期超短期融资券募集说明书》，主承销单位为招商银行股份有限公司，联席承销单位为上海浦东发展银行。其本金及利息兑付日为2020-4-17，还本付息方式为到期一次性还本付息。

2、本公司发行了19年粤珠江 SCP002，票据代码为011901775，票面利率为3.25%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司2019年度第二期超短期融资券募集说明书》，主承销单位为招商银行股份有限公司，联席承销单位为上海浦东发展银行。其本金及利息兑付日为2020-4-30，还本付息方式为到期一次性还本付息。

#### (二十八) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	2,229,710,000.00	1,200,000,000.00
抵押借款	11,292,408,800.00	17,257,728,318.65
保证借款	198,450,000.00	
信用借款	3,630,000,000.00	1,105,090,000.00
合计	17,350,568,800.00	19,562,818,318.65

#### (二十九) 应付债券

##### 1、应付债券情况

项目	期末余额	年初余额
16 粤珠江 MTN001	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
16 珠江 01 公司债券	500,000,000.00	500,000,000.00
16 珠江 02 公司债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
17 粤珠江 PPN001	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
17 粤珠江 PPN002		800,000,000.00
17 粤珠江 PPN003		1,000,000,000.00
18 粤珠江 PPN001	500,000,000.00	500,000,000.00
18 粤珠江 PPN002	500,000,000.00	500,000,000.00
18 粤珠江 PPN003	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 珠实 PPP 专项债	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00

广州珠江实业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019年1月1日—2019年12月31日

项 目	期末余额	年初余额
16 珠实 01	40,899,999.97	
18 珠实 01	1,472,765,000.00	1,400,000,000.00
19 珠实 01	665,437,500.00	
19 珠实 02	783,633,500.00	
中英益利-珠江实业债权投资计划	2,000,000,000.00	900,000,000.00
广金直融城实 1 号	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
合 计	14,182,735,999.97	13,320,000,000.00



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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 粤珠江 MTN001	1,500,000,000.00	2016-9-5	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		55,800,000.00		55,800,000.00	1,500,000,000.00
16 珠江 01 公司债券	500,000,000.00	2016-3-14	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00		16,600,000.04		16,600,000.04	500,000,000.00
16 珠江 02 公司债券	1,500,000,000.00	2016-9-22	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		51,600,000.00		51,600,000.00	1,500,000,000.00
17 粤珠江 PPN001	1,200,000,000.00	2017-9-5	5 年	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00		71,160,000.00		71,160,000.00	1,200,000,000.00
17 粤珠江 PPN002	800,000,000.00	2017-9-12	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00		10,999,999.97		810,999,999.97	
17 粤珠江 PPN003	1,000,000,000.00	2017-11-17	3 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		6,784,444.36		1,006,784,444.36	
18 粤珠江 PPN001	500,000,000.00	2018-3-5	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00		30,399,999.06		30,399,999.06	500,000,000.00
18 粤珠江 PPN002	500,000,000.00	2018-3-19	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00		30,138,888.89		30,138,888.89	500,000,000.00
18 粤珠江 PPN003	1,000,000,000.00	2018-4-19	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00		63,013,888.89		63,013,888.89	1,000,000,000.00
18 珠实 PPP 专项债	1,020,000,000.00	2018-7-19	15 年	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00		58,140,000.00		58,140,000.00	1,020,000,000.00
16 珠实 01	720,000,000.00	2016-6-22	5 年	720,000,000.00		40,000,000.00	899,999.97			40,899,999.97
18 珠实 01	1,400,000,000.00	2018-4-2	5 年	1,400,000,000.00	1,400,000,000.00		72,765,000.00			1,472,765,000.00
19 珠实 01	650,000,000.00	2019-7-11	3 年	650,000,000.00		650,000,000.00	15,437,500.00			665,437,500.00
19 珠实 02	780,000,000.00	2019-11-6	3 年	780,000,000.00		780,000,000.00	3,633,500.00			783,633,500.00
中英益利-珠江实业股权投资计划	900,000,000.00	2018-12-29	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
中英益利-珠江实业股权投资计划	1,100,000,000.00	2019-1-9	5 年	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00				1,100,000,000.00
广金直融城实 1 号	1,500,000,000.00	2018-6-29	4 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		165,000,000.00		165,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	16,570,000,000.00			16,570,000,000.00	13,320,000,000.00	2,570,000,000.00	652,373,221.18		2,359,637,221.21	14,182,735,999.97

注:

1、本公司发行了 16 粤珠江 MTN001，票据代码为 101654081，票面利率 3.72%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司 2016 年度第一期中期票据募集说明书》《广州珠江实业集团有限公司 2016 年度第一期中期票据主体及债项评级报告》，承销单位为中国建设银行，联席主承销商为平安银行。其本金兑付日为 2021-9-5，利息兑付日为 2021-9-5，还本付息方式为每年付息一次，与兑付日一次性对付本金及最后一期利息。

2、本公司发行了 16 年珠江 01，票据代码为 136289，票面利率为 3.32%。相关的发行公告：《16 珠江 01：发行公告（第一期）》《16 珠江 01：募集说明书（第一期）》，承销单位为平安证券有限责任公司。其本金兑付日为 2021-3-13，利息兑付日 2021-2-13，还本付息方式为每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

3、本公司发行了 16 年珠江 02，票据代码为 136719，票面利率为 3.44%。相关的发行公告：《2016 年第二期债券》《关于广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）发行结果公告》《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书摘要》《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）票面利率公告》，承销单位为平安证券有限责任公司。其本金兑付日为 2021-9-22，利息兑付日 2021-9-22，还本付息方式为每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

4、本公司发行了 17 年 17 粤珠江 PPN001，票据代码为 031754021，票据利率为 5.93%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司 2017 第一期非公开定向债务融资工具发行公告》，承销单位为中国建设银行股份有限公司。其本金兑付日为 2022-9-4，利息兑付日在债券存续期内，每年付息方式为每年的 9 月 4 日付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

5、本公司发行了 18 年粤珠江 PPN001，票据代码为 031800118，票据利率为 6.08%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司 2018 第一期非公开定向债务融资工具发行公告》，承销单位为中国建设银行股份有限公司。其本金兑付日为 2021-03-06，利息兑付日在债券存续期内，每年的 3 月 6 日，还本付息方式为每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

6、本公司发行了 18 年粤珠江 PPN002，票据代码为 031800145，票据利率为 6.20%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司 2018 第二期非公开定向债务融资工具发行公告》，承销单位为中国建设银行股份有限公司。其本金兑付日 2021-03-20，利息兑付日在债券存续期内，每年的 3 月 20 日，还本付息方式为每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

7、本公司发行了 18 年粤珠江 PPN003，票据代码为 031800234，票据利率为 6.50%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司 2018 第三期非公开定向债务融资工具发行公告》，承销单位为中国建设银行股份有限公司。其本金兑付日 2023-04-20，利息兑付日在债券存续期内，每年的 4 月 20 日，还本付息方式为每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

8、本公司发行了 18 珠实专项债，票据代码为 1880142，票据利率为 5.70%。相关的发行公告：《2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作 (PPP) 项目专项债券募集说明书》，承销单位为海通证券股份有限公司。其本金兑付日 2033-07-19，利息兑付日在债券存续期内，每年的 7 月 19 日，还本付息方式为每年付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

## (三十) 长期应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	45,226,448.23	12,226,039.02	2,188,385.25	55,264,102.00
专项应付款	61,292,876.70	25,956,011.51	29,415,494.20	57,833,394.01
合 计	106,519,324.93	38,182,050.53	31,603,879.45	113,097,496.01

## 1、长期应付款

项 目	期末余额	年初余额
合计	55,264,102.00	45,226,448.23
其中：1、代管基金	39,510,365.80	7,941,736.41
2、职工宿舍集资款	3,188,939.51	3,188,939.51
3、管理处未付业主的利润	6,097,774.16	32,592,254.39
4、其他	6,467,022.53	1,503,517.92

## 2、专项应付款

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	61,292,876.70	25,956,011.51	29,415,494.20	57,833,394.01
其中：1、托管企业遗留问题专项款	24,013,658.74		368,090.00	23,645,568.74
2、应付补偿款	18,943,391.11			18,943,391.11
3、财政专项应付款	840,069.86	20,810,230.00	20,818,080.00	832,219.86
4、土地出让金返还	6,923,187.25	2,386,933.51	1,639,794.77	7,670,325.99
5、其他	10,572,569.74	2,758,848.00	6,589,529.43	6,741,888.31

## (三十一) 递延收益

项 目	种类	年初余额	本期新增补助 金额	本期计入 损益金额	本期返还金额	其他 变动	期末 余额
广州市金融工作局股权投资机构奖励	与收益相关	11,000,000.00					11,000,000.00
淘金北路正平一巷3.5.9号首层资产	与资产相关	20,485,444.07			940,741.32		19,544,702.75
2011-2014年西湾路拆迁固定资产购置补助	与资产相关	188,142.01			48,720.96		139,421.05
科普惠农兴村项目	与收益相关		4,500.00				4,500.00
合 计		31,673,586.08	4,500.00		989,462.28		30,688,623.80

## (三十二) 其他非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
总部经济奖励	2,076,115.66	3,625,292.42
金蝶项目建筑节能与墙材革新专项资金	370,000.00	370,000.00
应付债券重分类	122,343.48	122,343.48

项 目	期末余额	年初余额
维修基金及其他	708,943.67	693,289.17
合 计	3,277,402.81	4,810,925.07

## (三十三) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
广州市水务投资集团有限公司	720,659,293.70	100.00	—	—	720,659,293.70	100.00
合计	720,659,293.70	100.00	—	—	720,659,293.70	100.00

注：根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资产权[2018]36号文，以2017年12月31日为划转基准日，将广州珠江实业集团有限公司100%国有产权无偿划转至广州市水务投资集团有限公司。划转完成后，保留广州珠江实业集团有限公司的市管企业的待遇，管理关系暂时不变（由市国资委直接监管）。

## (三十四) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初	本期增加	本期减少	期末
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
2018年粤珠江MTN001永续债	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
2018粤珠江MTN002永续债	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
19粤珠江MTN001永续债	-	800,000,000.00		800,000,000.00
1501永续债	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00
合 计	4,000,000,000.00	800,000,000.00		4,800,000,000.00

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
2015年第一期中期票据	2015/12/17	其他权益工具	4.60%	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	2020/12/16	—	—
2018年第一期中期票据	2018/11/02	其他权益工具	6.15%	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	2021/11/01		
2018年第二期中期票据	2018/12/17	其他权益工具	5.59%	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	2021/12/16		
2019年第一期中期票据	2019/4/25	其他权益工具	6.10%	100.00	8,000,000.00	800,000,000.00	2022/4/24		
合 计	—	—	—	—	48,000,000.00	4,800,000,000.00	—	—	—

说明：注：本公司2015年11月27日在中国银行间市场交易商协会注册发行15亿元的中期票据，募集资金记入其他权益工具，本期中期票据利率为4.60%，单利按年计算。本报告期内对2015年第一期中期票据计提分红69,000,000.00元。

本公司2018年11月2日在中国银行间市场交易商协会注册发行10亿元的中期票据，募集资金记入其他

权益工具，本期中期票据利率为 6.150%，单利按年计算。本报告期内对 2018 年第一期中期票据计提分红 61,500,000.00 元。

本公司 2018 年 12 月 17 日在中国银行间市场交易商协会注册发行 10 亿元的中期票据，募集资金记入其他权益工具，本期中期票据利率为 5.59%，单利按年计算。本报告期内对 2018 年第二期中期票据计提分红 83,850,000.00 元。

本公司 2019 年 4 月 25 日在中国银行间市场交易商协会注册发行 8 亿元的中期票据，募集资金记入其他权益工具，本期中期票据利率为 6.10%，单利按年计算。本报告期内对 2019 年第一期中期票据计提分红 33,482,222.25 元。

### (三十五) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	3,152,208,442.69	7,558,955,426.63	1,089,184,697.56	9,621,979,171.76
合 计	3,152,208,442.69	7,558,955,426.63	1,089,184,697.56	9,621,979,171.76

#### 注 1: 划拨入资产明细:

1. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市体育局滨江东路 3 套存量公房无偿调拨问题的复函》（穗财资【2019】60 号），广州市财政局将原属市体育局位于滨江东路 3 套存量公房划拨至我集团，入账价值 2,962,600.00 元；

2. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市台盟一套存量公房无偿调拨问题的复函》（穗财资【2019】65 号），广州市财政局将原属于台湾民主自治同盟广州市委员会位于飞鹅西南一街 1 套存量公房划拨至我集团，入账价值 1,267,907.00 元；

3. 根据广州市财政局《关于广州市人民政府办公厅申请办理停车场无偿调拨手续的复函》，经市政府同意（综二财税【2019】159 号）将应元路大华街停车场划拨至我集团，入账价值 16,508,600.00 元；

4. 根据广州市财政局《关于广州市人民政府办公厅申请办理停车场无偿调拨手续的复函》，经市政府同意（综二财税【2019】159 号）将应元路豆腐寮停车场划拨至我集团，入账价值 8,660,100.00 元；

5. 根据广州市财政局《广州市财政局关于直接支付 2019 年政府投资项目（保障性住房）财政资金给广州城投住房租赁发展投资有限公司和广州珠江住房租赁发展投资有限公司的复函》（穗财建【2019】115 号），划拨集团下属企业广州珠江租赁保障性住房财政资金 569,820,000.00 元；

6. 根据广州市财政局《广州市财政局关于原驻深办资产及债权划拨给珠江实业集团及 16 宗不动产直接划拨至深圳珠江实业有限公司的复函》（穗财资函【2019】73 号文件），将驻广州市人民政府驻深圳办资产划拨至我集团，入账价值 76,776,039.74 元；

7. 根据广州市财政局《广州市财政局光宇市住房保障办东晓路雅顿东街 7 号 901 房等 1433 套存量公房第一批资产无偿调拨问题的复函》（穗财资【2019】180/235 号），广州市财政局划拨广州市住房保障办

室存量公房至我集团，入账价值 1,038,317,829.00 元；

8. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市住房保障办商铺车位无偿调拨给无偿调拨给广州珠江住房租赁发展投资有限公司问题的复函》（集团【2019】1591 外收文），广州市财政局划拨广州市住房保障办公室商铺及车位至我集团，入账价值 5,435,808,643.00 元；

9. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市住房保障办鹤岗保障性住房项目一期资产无偿调拨问题的复函》（珠江租赁【2019】1141 外收文），广州市财政局划拨广州市住房保障办公室鹤岗共有产权房至我集团，入账价值 186,032,268.55 元；

10. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市住房保障办 37 套经济适用住房无偿调拨给广州珠江住房租赁发展投资有限公司问题的复函》（集团【2019】1882 外收文），广州市财政局划拨广州市住房保障办公室经济适用房至我集团，入账价值 11,443,018.00 元；

11. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市住房保障部市怡康物业管理有限公司成建制无偿调拨问题的复函》（穗财资【2018】390），广州市财政局划拨广州市住房保障办公室怡康公司至我集团，入账价值 7,422,020.72 元；

12. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市城市基础设施配套费征收中心广九大马路堤畔街 4 号 102 放存量公房无偿调拨问题问题的复函》（穗财资【2019】91 文），广州市财政局划拨广州市城市基础设施配套费征收中心存量公房至我集团，入账价值 1,964,000.00 元；

13. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市规划和自然资源局广园路云苑一街 14 号 701 房等六套存量公房无偿调拨问题的复函》（穗财资【2019】97 文），广州市财政局划拨广州市规划和自然资源局存量公房至我集团，入账价值 21,183,585.00 元；

14. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市城乡建设信息中心南洲路华英街 22 号 803 存量公房无偿调拨问题的复函》（穗财资【2019】98 文），广州市财政局划拨广州市城乡建设信息中心存量公房至我集团，入账价值 1,402,400.00 元；

15. 根据广州市财政局《广州市财政局关于中共广州市委老干部局办理白云路十二套房产无偿调拨手续的复函》、《广州市财政局关于中共广州市委老干部局办理小北路两套房产无偿调拨手续的复函》（珠江租赁【2019】943/944 外收文），广州市财政局划拨中共广州市委老干部局存量公房至我集团，入账价值 10,683,860.00 元；

16. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市委宣传部存量公房无偿调拨问题的复函》（穗财资【2019】270 文），广州市财政局划拨中共广州市委宣传部存量公房至我司，入账价值 8,076,700.00 元；

17. 根据广州市财政局《广州市财政局关于广州市动物卫生监督所存量公房无偿调拨问题的复函》（穗



财资【2019】183文），广州市财政局划拨广州市动物卫生监督所存量公房至我集团，入账价值 1,064,953.00 元；

18. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市应急管理局宝岗路仁厚直街 10 号 404 存量公房无偿调拨问题的复函》（穗财资【2019】99 文），广州市财政局划拨广州市应急管理局（产权所有人广州市安全生产宣传教育中心）存量公房至我集团，入账价值 2,259,673.00 元；

19. 根据广州市财政局《广州市财政局关于原广州市粮食局越秀区小北路 171 号之五 202 等存量公房无偿调拨问题的复函》（集团外收【2019】1985 文），广州市财政局划拨原广州市粮食局存量公房至我集团，入账价值 9,495,954.00 元；

20. 根据广州市财政局《广州市财政局关于民政局及下属事业单位存量公房处置问题的复函》（集团外收【2019】2015 文），广州市财政局划拨广州市民政局存量公房至我集团，入账价值 29,957,763.00 元；

21. 根据广州市财政局《广州市财政局关于民政局及下属事业单位存量公房处置问题的复函》（集团外收【2019】2015 文），广州市财政局划拨广州市民政局房屋管理所存量公房至我集团，入账价值 51,436,702.00 元；

22. 根据广州市财政局《广州市财政局关于市发展改革委解放北路 1408 号地下层 A103 等 17 个车位无法调拨相关问题的复函》（穗财资【2019】230 号文），广州市财政局增加调拨资产金桂园车位（解放北路 1408 号）17 个车位至我集团，入账价值 5,157,000.00 元；

23. 根据广州市国资委《广州市国资委关于对新纳入直接监管企业实施整合发展的通知》（穗国资改革【2019】1 号文），广州市人民政府国有资产监督管理委员会无偿划转广州市民政房地产开发公司至我集团，入账价值 46,621,782.15 元；

24. 根据广州市国资委《广州市国资委关于对新纳入直接监管企业实施整合发展的通知》（穗国资改革【2019】1 号文），广州市人民政府国有资产监督管理委员会无偿划转广州市民政局房屋建设公司至我集团，入账价值 11,970,658.60 元；

25. 2019 年 5 月本公司以 147 万元受让李毅等 5 名自然人股东持有广州市友诚建筑劳务有限公司 49% 的股权价值 4,131,369.87 元（基准日 2018 年 12 月 31 日），差额 2,661,369.87 元计入资本公积。

**注 2：划拨出资产明细：**

1. 根据广州市国资委《广州市国资委关于将珠实集团持有的鸣泉居 6,928,482.56 元债权无偿划转至东酒集团的通知》（穗国资产权【2019】26 号文），广州市人民政府国有资产监督管理委员会将我集团持有鸣泉居债权无偿划转至东酒集团，划出账面价值 6,928,482.56 元；

2. 根据广州市国资委《广州市国资委关于将穗华公司持有的鸣泉居 250 万元债权无偿划转至东酒集团的

批复》（穗国资批【2019】85号文），广州市人民政府国有资产监督管理委员会广州市穗华房产开发有限公司（侨房全资公司）对鸣泉居债权无偿划拨给岭南集团，划出账面价值2,500,000.00元；

3. 根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会《广州市国资委关于调整广州文化中心（太古汇）项目移交方案的批复》（穗国资批【2020】2号文件），将我公司接收的广州文化中心（太古汇）（其价值为1,078,484,415.00元）按原路径退回市文化广电旅游局，《广州市财政局关于将广州文化中心（太古汇）国有股权调拨给珠江实业集团的复函》（穗财资【2018】38号）不再执行；

4. 根据中共广州燃料集团有限公司委员会穗燃党会[2019]31号党委会议纪要审议以及广州珠江实业集团有限公司珠实集[2019]368号批复，同意广州建业投资控股有限责任公司分别以1,494.71万元和162.47万元收购广州通垣投资管理有限公司和深圳市良桥置业公司所持广州珠江通垣投资有限公司51%股权，减少其他资本公积1,271,800.00元。

#### （三十六） 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	329,377,590.70	30,952,056.16		360,329,646.86
合 计	329,377,590.70	30,952,056.16		360,329,646.86

#### （三十七） 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额	3,663,210,532.32	3,123,517,249.08
本期增加额	905,062,833.61	900,629,558.45
其中：本期净利润转入	905,062,833.61	900,629,558.45
其他调整因素		
本期减少额	562,041,161.91	360,936,275.21
其中：本期提取盈余公积数	30,952,056.16	45,878,523.72
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	283,256,883.52	232,717,751.49
转增资本		
其他减少	247,832,222.23	82,340,000.00
本期期末余额	4,006,232,204.02	3,663,210,532.32

#### （三十八） 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	17,987,266,937.65	13,095,728,513.71	17,776,778,810.43	12,581,632,208.94
房地产销售收入	11,943,475,039.88	8,348,329,730.47	11,120,352,487.21	7,125,720,892.23
物业经营管理收入	1,990,563,960.00	1,336,456,910.93	1,464,259,108.29	922,614,785.85

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程服务	3,604,945,581.05	3,209,134,439.14	4,904,718,903.09	4,412,166,203.61
旅游酒店	405,544,482.21	191,510,852.81	243,210,686.56	113,705,216.15
其他收入	42,737,874.51	10,296,580.36	44,237,625.28	7,425,111.10
二、其他业务小计	350,655,720.55	135,040,422.46	553,777,254.31	208,240,833.42
服务费等其他收入	350,655,720.55	135,040,422.46	553,777,254.31	208,240,833.42
合 计	18,337,922,658.20	13,230,768,936.17	18,330,556,064.74	12,789,873,042.36

建造合同当期确认收入金额最大的前 10 项:

合同项目	合同总金额	合同总成本	完工进度 (%)	累计确认的合同收入
一、固定造价合同	4,229,589,670.37	4,173,076,241.34		1,547,071,582.90
江门鹤山雅瑶碧桂园	281,678,274.74	278,861,491.99	41.00	116,132,340.28
鹤山碧桂园(沙坪碧桂园)	313,091,118.98	309,960,207.79	72.00	224,484,832.27
(中江朗腾)鹭岛国际社区	193,837,069.30	190,929,513.26	76.00	147,414,261.00
嘉诚国际港	865,000,000.00	856,350,000.00	28.00	244,495,755.23
旭和四季首府项目一期	349,200,000.00	343,962,000.00	24.00	82,092,000.00
江门滨江新区 50 号地块	713,080,438.00	702,384,231.43	11.00	80,000,000.00
和信·孔雀城	222,867,018.00	220,638,347.82	100.00	222,394,948.69
碧桂园世纪城一期(恩平碧桂园)	509,753,002.95	504,655,472.92	53.00	268,555,035.43
南沙开发区进港大道中学校	268,768,736.40	260,705,674.31	42.00	113,502,410.00
江门滨江新区 26 号地块	512,314,012.00	504,629,301.82	9.00	48,000,000.00
二、成本加成合同				
合 计	4,229,589,670.37	4,173,076,241.34		1,547,071,582.90

续:

合同项目	累计确认的合同成本	累计已确认毛利	已办理结算价款	累计收款数	当期确认的合同收入	当期确认的合同成本
一、固定造价合同	1,521,087,870.14	25,983,712.76		1,499,958,834.23	871,751,857.30	852,851,856.99
江门鹤山雅瑶碧桂园	113,578,916.05	2,553,424.23		116,132,340.28	112,387,480.74	109,767,247.26
鹤山碧桂园(沙坪碧桂园)	220,994,370.14	3,490,462.13		224,484,832.27	144,485,474.61	141,783,494.11
(中江朗腾)鹭岛国际社区	145,275,721.92	2,138,539.08		104,698,782.56	101,424,761.00	99,578,452.01
嘉诚国际港	241,365,809.01	3,129,946.22		279,697,665.97	98,836,505.23	96,048,780.12
旭和四季首府项目一期	81,130,042.70	961,957.30		70,400,000.00	82,092,000.00	81,130,042.70
江门滨江新区 50 号地块	78,171,019.18	1,828,980.82		98,726,947.00	80,000,000.00	78,171,019.18
和信·孔雀城	219,816,179.62	2,578,769.07		169,934,126.72	72,495,139.69	71,629,370.19

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

合同项目	累计确认的合同成本	累计已确认毛利	已办理结算价款	累计收款数	当期确认的合同收入	当期确认的合同成本
碧桂园世纪城一期 (恩平碧桂园)	263,434,184.55	5,120,850.88		268,555,035.43	66,678,086.03	64,095,296.47
南沙开发区进港大道中学校	110,330,170.34	3,172,239.66		113,502,410.00	65,352,410.00	63,656,698.32
江门滨江新区 26号地块	46,991,456.63	1,008,543.37		53,826,694.00	48,000,000.00	46,991,456.63
二、成本加成合同						
合计	1,521,087,870.14	25,983,712.76		1,499,958,834.23	871,751,857.30	852,851,856.99

(三十九) 税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	-185,414.51	-291,027.33	5%、3%
城市维护建设税	50,907,737.53	41,645,277.31	7%
教育费附加	22,753,225.02	19,611,205.79	3%
地方教育费附加	15,123,542.83	11,974,711.68	2%
房产税	87,674,158.70	54,025,521.94	12%、1.2%
土地使用税	22,666,730.22	15,637,186.42	
车船使用税	120,851.16	96,637.56	
印花税	20,884,795.95	8,965,040.08	
其他	965,524,773.18	1,061,375,056.92	
合计	1,185,470,400.08	1,213,039,610.37	—

(四十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	146,028,241.44	127,778,695.80
折旧费	1,034,491.03	1,528,374.86
办公费	14,400,897.07	20,446,427.72
低值易耗品摊销	410,315.36	393,544.63
运输费	1,403,366.10	970,022.78
展览费	4,865,694.35	2,683,990.63
广告宣传费	144,398,017.51	131,695,237.57
差旅费	1,332,417.59	316,163.32
销售服务费	181,699,842.24	108,564,177.84
维修费	1,542,817.90	507,843.87
保险费	3,211,736.69	977,331.68
业务接待费	775,642.63	847,872.80
其他	195,184,774.14	155,130,585.00

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	696,288,254.05	551,840,268.50

(四十一) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	680,374,970.81	658,411,411.29
折旧费	89,321,737.46	51,178,852.20
办公费	76,314,172.30	66,567,328.22
低值易耗摊销	808,438.11	599,155.95
差旅费	8,937,475.30	10,494,135.85
保险费	2,159,923.77	3,626,994.09
租赁费	2,839.67	128,563.52
维修费	9,204,163.24	5,748,740.27
董事会费	568,950.65	682,502.27
无形资产摊销	2,606,847.96	3,008,280.25
长期待摊费用摊销	1,304,729.52	110,698.00
业务招待费	15,819,940.31	23,718,336.41
聘请中介费用	15,988,491.71	28,774,610.11
其他	171,639,890.92	126,947,292.46
合 计	1,075,052,571.73	979,996,900.89

(四十二) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
研发费用	84,430,644.67	32,429,076.20
合 计	84,430,644.67	32,429,076.20

(四十三) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,337,408,713.71	671,425,370.71
减：利息收入	557,512,846.18	278,824,240.81
汇兑损失	170,607.15	80,705.16
减：汇兑收益	625,786.06	7,009,674.78
手续费支出	18,229,581.11	3,049,899.52
其他支出	89,879,537.73	81,902,431.64
合 计	887,549,807.46	470,624,491.44

(四十四) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-187,888,882.71	-8,921,732.83
合 计	-187,888,882.71	-8,921,732.83

## (四十五) 其他收益

项目	种类	本期发生额	上期发生额
总部经济奖励	与收益相关	1,483,610.72	1,732,808.46
超额维保费	与收益相关		602,876.35
政府补助	与收益相关	11,550,384.17	4,245,442.64
西湾路156号拆迁补偿收入	与收益相关	16,799,692.28	84,161,963.32
其他	与收益相关	115,762.84	2,710,530.44
合计		29,949,450.01	93,453,621.21

## (四十六) 投资收益

## 1、投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-29,324,669.08	-138,937,547.58
处置长期股权投资产生的投资收益	295,797,768.74	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	7,894,249.49	2,054,716.82
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	169,904.40	-111,243.97
可供出售金融资产等取得的投资收益(旧准则适用)	145,545,652.24	166,288,915.25
处置可供出售金融资产取得的投资收益(旧准则适用)	1,685,751.13	9,622,641.51
其他	-9,428,014.24	-25,170,490.79
合计	412,340,642.68	13,746,991.24

## (四十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,349,589.43	-84,054,387.79
其他	-9,987,108.59	-11,219,728.44
合计	1,362,480.84	-95,274,116.23

## (四十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	134,241.55	170,507.24
其他非固定资产处置利得		15,113.18
合计	134,241.55	185,620.42

## (四十九) 营业外收入

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
非流动资产毁损报废利得	387,300.99	61,910.97	387,300.99

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
债务重组利得	16,887,535.26		16,887,535.26
接受捐赠	3,325.00		3,325.00
与企业日常活动无关的政府补助	440,342.11	2,586,650.93	440,342.11
违约赔偿收入	2,985,889.04	3,092,606.56	2,985,889.04
其他	23,430,155.25	16,885,358.50	23,430,155.25
合计	44,134,547.65	22,626,526.96	44,134,547.65

## 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
地方政府补贴		2,476,650.93
其他补助	440,342.11	
收越秀区商务局增量贡献奖		50,000.00
建筑节能专项扶持基金		60,000.00
合计	440,342.11	2,586,650.93

## (五十) 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	409,374.94	6,505,329.47	409,374.94
债务重组损失	2,200,000.00		2,200,000.00
对外捐赠支出	7,367,758.36	8,063,035.47	7,367,758.36
罚款及滞纳金支出	6,607,004.45	4,129,392.21	6,607,004.45
赔偿金、违约金支出	12,914,076.28	12,321,512.55	12,914,076.28
其他	18,613,345.92	35,911,632.95	18,613,345.92
合计	48,111,559.95	66,930,902.65	48,111,559.95

## (五十一) 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
当期所得税费用	279,190,439.08	570,744,631.70
递延所得税调整	218,895,953.62	64,445,264.56
其他	2,214,276.72	3,669,182.79
合计	500,300,669.42	638,859,079.05

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,430,282,964.11
按法定/适用税率计算的所得税费用	682,188,495.24



项 目	本期发生额
子公司适用不同税率的影响	316,590.70
调整以前期间所得税的影响	11,280,869.95
非应税收入的影响	-138,766,975.38
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-90,011,010.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	18,224,045.89
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	15,863,734.46
其他	1,204,918.75
所得税费用	500,300,669.42

(五十二) 其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前 金额	所得 税	税后 净额	税前 金额	所得 税	税后 净额
一、以后将重分类进损益的 其他综合收益	71,288,125.99	16,214,956.82	55,073,169.17	-138,401,290.42	-33,778,326.54	-104,622,963.88
1. 可供出售金融资产公允 价值变动损益	64,859,827.22	16,214,956.82	48,644,870.40	-135,113,306.15	-33,778,326.54	-101,334,979.61
小计	64,859,827.22	16,214,956.82	48,644,870.40	-135,113,306.15	-33,778,326.54	-101,334,979.61
2. 外币财务报表折算差额	6,428,298.77		6,428,298.77	-3,287,984.27		-3,287,984.27
小计	6,428,298.77		6,428,298.77	-3,287,984.27		-3,287,984.27
二、其他综合收益合计	71,288,125.99	16,214,956.82	55,073,169.17	-138,401,290.42	-33,778,326.54	-104,622,963.88

2、其他综合收益各项目的调节情况

项 目	可供出售金融资产 公允价值变动损益	外币财务报表折算 差额	其他	合计
一、上年年初余额	-44,329,626.86	-39,179,866.75	165,481.61	-83,344,012.00
二、上年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-101,334,979.61	-3,287,984.27		-104,622,963.88
三、本年年初余额	-145,664,606.47	-42,467,851.02	165,481.61	-187,966,975.88
四、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	48,644,870.40	6,428,298.77		55,073,169.17
五、本年年末余额	-97,019,736.07	-36,039,552.25	165,481.61	-132,893,806.71

(五十三) 合并现金流量表

1、现金流量表补充资料

项 目	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	929,982,294.69	1,612,779,604.05
加: 资产减值准备	187,888,882.71	8,921,732.83
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	743,595,712.66	658,386,957.92

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	37,074,801.66	30,817,613.86
长期待摊费用摊销	75,846,354.98	15,203,357.83
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）	-183,987.21	-185,620.42
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,538.74	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,362,480.84	95,274,116.23
财务费用（收益以“-”号填列）	887,549,807.46	470,624,491.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-412,340,642.68	-13,746,991.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-49,461,377.22	-164,601,902.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-25,356,377.04	18,451,324.25
存货的减少（增加以“-”号填列）	-12,173,721,540.72	-1,249,700,281.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,181,373,950.51	-8,072,618,834.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,430,635,748.82	3,626,448,116.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,811,546,686.52	-2,963,946,314.52
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	12,071,647,795.01	11,583,332,863.08
减：现金的年初余额	11,583,332,863.08	8,779,781,897.49
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	488,314,931.93	2,803,550,965.59

2、现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	12,071,647,795.01	11,583,332,863.08
其中：库存现金	2,196,446.94	2,966,303.36
可随时用于支付的银行存款	12,019,758,572.35	10,950,514,051.57
可随时用于支付的其他货币资金	49,692,775.72	629,852,508.15
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	12,071,647,795.01	11,583,332,863.08

项 目	期末余额	年初余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	26,495,700.14	33,734,190.25

#### (五十四) 政府补助

本公司本年确认的可收到政府补助金额合计 30,389,792.12 元，其中与收益相关的政府补助金额为 29,400,329.84 元。

##### 1、与资产相关的政府补助

与资产相关的政府补助本期冲减相关资产的账面价值的情况如下：

项目	金额	冲减资产项目	相关资产折旧/摊销年限
购 2011-2014 年西湾路拆迁补偿 固定资产折旧分摊	989,462.28	固定资产	25 年
合 计	989,462.28	—	—

截止本期末，与资产相关的政府补助累计冲减相关资产账面价值金额为 5,369,938.11 元，尚在相关资产项目中的累计余额为 19,684,123.80 元。

##### 2、与收益相关的政府补助

项 目	本期计入损益金额（均以正额列示）	计入当期损益的项目
总部经济奖励	1,483,610.72	其他收益
西湾路 156 号拆迁补偿收入	15,810,230.00	其他收益
其他政府补助	12,106,489.12	其他收益, 营业外收入
合 计	29,400,329.84	

## 九、承诺及或有事项

### (一) 承诺事项

#### \*1. 广州珠江实业开发股份有限公司

已签订的正在或准备履行的大额工程合同及财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的大额约定工程款支出共计人民币 2,295,085,952.86 元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

性质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
土建总承包	无重大影响	8,306,213,633.17	6,011,127,680.31	2,295,085,952.86

合计		8,306,213,633.17	6,011,127,680.31	2,295,085,952.86
----	--	------------------	------------------	------------------

除存在上述承诺事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

**(二) 资产质押、抵押及担保事项**

**1. 资产质押事项**

**\*1) 陕西万众地产有限公司**

2016 年，本公司与中信信托有限公司签订编号为 P2016M11AZSJT0001-TR01 的《信托贷款合同》，借款本金为 12 亿元人民币，截至 2019 年 12 月 31 日，已归还本金 2.4 亿元。股东广州珠江实业集团有限公司作为担保人为本合同全部债务提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，由李五亮、李改平、高磊、广州珠江实业集团有限公司作为出质人，将其各所持本公司的股权作为本合同项下全部债务提供质押担保。

**2. 资产抵押事项**

**\*1) 广州珠江实业集团有限公司本部**

(1) 截止 2019 年 12 月 31 日止，公司取得中国农业银行股份有限公司广州北秀支行的抵押短期借款余额为 0.00 万元。抵押物为：

广州市越秀区环市东路 360 号 101、103，房产证号为粤房地权证穗字第 0150186986 号，抵押面积 300.96 平方米，抵押价值为 1,824.00 万；

广州市越秀区环市东路 371-375 号南塔第 29 楼，房产证号为粤房地权证穗字第 0140027368 号，抵押面积 1,790.29 平方米，抵押价值为 3,724.00 万；

广州市越秀区环市东路 371-375 号南塔第 12 楼，房产证号为粤房地权证穗字第 0140027372 号，抵押面积 1,790.25 平方米，抵押价值为 3,545.00 万；

广州市越秀区环市东路 371-375 号南塔第十楼，房产证号为粤房地权证穗字第 0140133649 号，抵押面积 1,790.25 平方米，抵押价值为 3,509.00 万；

广州市越秀区华乐路 41 号、43 号首层，房产证号为粤房地权证穗字第 0150186978 号，抵押面积 639.88 平方米，抵押价值为 1,221.00 万；

广州市越秀区华乐路 55 号、57 号三楼全层，房产证号为粤房地权证穗字第 0150186985 号，抵押面积 2,875.85 平方米，抵押价值为 5,176.00 万；

以上房屋权属人为广州珠江实业集团有限公司，抵押合同编号为 44100620170006000 号。

广州市天河区建业路华翠街 25 号 101 房, 房产证号为粤房地权证穗字第 0950007835 号, 抵押面积 55.17 平方米, 抵押价值为 142.00 万;

广州市天河区建业路华翠街 27 号 101 房, 房产证号为粤房地权证穗字第 0950007844 号, 抵押面积 75.80 平方米, 抵押价值为 193.00 万;

广州市天河区建业路华翠街 29 号 104 房, 房产证号为粤房地权证穗字第 0950007850 号, 抵押面积 33.22 平方米, 抵押价值为 94.00 万;

广州市天河区建业路华翠街 29 号 201 房, 房产证号为粤房地权证穗字第 0950007853 号, 抵押面积 2,074.16 平方米, 抵押价值为 3,671.00 万;

广州市天河区建业路华翠街 29 号 101 铺, 房产证号为粤房地权证穗字第 0950007849 号, 抵押面积 563.51 平方米, 抵押价值为 1,595.00 万;

广州市天河区建业路华翠街 23 号 101-1 房, 房产证号为粤房地权证穗字第 0950007819 号, 抵押面积 82.66 平方米, 抵押价值为 304.00 万;

广州市天河区中山大道科韵路建华路 25 号 203, 房产证号为粤房地权证穗字第 0950007834 号, 抵押面积 1,898.21 平方米, 抵押价值为 3,417.00 万。

以上房屋权属人为广州建业投资控股有限责任公司, 抵押合同编号为 44100620170006000 号。

(2) 截止 2019 年 12 月 31 日止, 公司取得广发银行股份有限公司东风东支行的抵押短期借款余额为 700,000.00 万元。抵押物为:

越秀区环市东路 360 号东塔 9 楼, 粤 (2016) 广州市不动产权第 00248959 号, 抵押面积 547.78 平方米, 抵押价值为 1,003.53 万;

越秀区环市东路 371-375 号南塔 9 楼, 粤 (2016) 广州市不动产权第 00248945 号, 抵押面积 1,790.25 平方米, 抵押价值为 3,419.3775 万;

越秀区环市东路 371-375 号南塔 11 楼, 粤 (2016) 广州市不动产权第 00248944 号, 抵押面积 1,790.25 平方米, 抵押价值为 3,437.28 万;

越秀区淘金路 129 号首层, 粤 (2016) 广州市不动产权第 00248941 号, 抵押面积 314.55 平方米, 抵押价值为 2,153.4093 万;

越秀区淘金路 129 号二楼, 粤 (2016) 广州市不动产权第 00248942 号, 抵押面积 391.77 平方米, 抵押价值为 1,296.7587 万;

越秀区淘金路129号三层，粤（2016）广州市不动产权第00248943号，抵押面积390.18平方米，抵押价值为1,033.977万；

越秀区环市东路362-366号101房，粤（2016）广州市不动产权第00248958号，抵押面积82.20平方米，抵押价值为962.562万；

越秀区环市东路362-366号106房，粤（2016）广州市不动产权第00248955号，抵押面积351.36平方米，抵押价值为2,665.0656万；

越秀区环市东路362-366号107房，粤（2016）广州市不动产权第00248961号，抵押面积27.46平方米，抵押价值为346.9846万；

越秀区环市东路362-366号第三层，粤（2016）广州市不动产权第00248956号，抵押面积2,499.26平方米，抵押价值为2,279.3251万；

越秀区环市东路362-366号第四层，粤（2016）广州市不动产权第00248960号，抵押面积2,799.72平方米，抵押价值为2,883.7116万；

越秀区环市东路362-366号29层，粤（2016）广州市不动产权第00248951号，抵押面积1,342.70平方米，抵押价值为2,927.086万；

越秀区环市东路362-366号36层，粤（2016）广州市不动产权第00248952号，抵押面积803.53平方米，抵押价值为1,767.766万；

越秀区环市东路362-366号地下负二层，粤（2016）广州市不动产权第00248957号，抵押面积2,664.21平方米，抵押价值为7,539.7143万；

以上房产权属人为广州好世界综合大厦有限公司，抵押合同编号为（2017）穗银综授额字第100245号-担保01；

广州市白云区解放北路1317-1319号102房，粤（2017）广州市不动产权第00215854号，抵押面积2,597.73平方米，抵押价值为22,748.0618万元；

广州市白云区解放北路1317-1319号2楼，粤（2017）广州市不动产权第00215871号，抵押面积2,595.30平方米，抵押价值为10,666.683万元；

以上房产权属人为广州市东建实业集团有限公司，抵押合同编号为（2017）穗银综授额字第100245号-担保01。

（3）截止2019年12月31日止，公司取得中国建设银行股份有限公司广州白云支行的抵押长期借款余额为66,762.50万元（其中1,960万列入一年内到期的非流动负债）。抵押物为：

广州环市东路 371-375 号 1 楼，产权证编号为粤房地权证穗字第 0150123417 号，抵押面积 3,586.30 平方米，抵押价值为 33,094.38 万元；

广州环市东路 371-375 号 2 楼，产权证编号为粤房地权证穗字第 0150056383 号，抵押面积 4,043.61 平方米，抵押价值为 23,545.94 万元；

广州环市东路 371-375 号 3 楼，产权证编号为粤房地权证穗字第 0150056397 号，抵押面积 4,009.11 平方米，抵押价值为 18,682.45 万元；

广州环市东路 371-375 号 4 楼，产权证编号为粤房地权证穗字第 0150288361 号，抵押面积 4,594.69 平方米，抵押价值为 18,484.44 万元；

广州环市东路 371-375 号 5 楼，产权证编号为粤房地权证穗字第 0150123415 号，抵押面积 4,351.38 平方米，抵押价值为 15,316.86 万元；

广州环市东路 371-375 号 6 楼，产权证编号为粤房地权证穗字第 0140122986 号，抵押面积 4,082.53 平方米，抵押价值为 12112.87 万元；以上房屋权属人为广州世界贸易中心大厦有限公司，抵押合同编号为（2017）建穗白云抵押字 006 号。

#### \*2) 广州珠江实业开发股份有限公司

(1)截至 2019 年 12 月 31 日止，公司取得招商银行广州分行长期借款余额为 0.88 亿元。抵押物为天河区（现越秀区）淘金东路 33 号首层、天河区（现越秀区）淘金东路 35 号首层、海珠区玉菡路 26 号 402 房、海珠区玉菡路 28 号 3009-3027、3101-3127、3201-3219 房；抵押面积 6,170.87 平方米，评估总价 18,132.68 万元。

(2)截至 2019 年 12 月 31 日止，公司取得交通银行广州中环支行抵押借款余额为 6.88 亿元。抵押物为越秀区东风中路 362 号 703 房、901-1601 房、1801-3101 房；越秀区东风中路 362 号 1-6 层、701、702 房；越秀区东风中路 362 号 B101-B119 车位, B201-B269 车位, B301-B370 车位, B401-B464 车位, 评估总价 166,604.70 万元。

(3)截至 2019 年 12 月 31 日止，公司取得华夏银行广州东风支行抵押借款余额为 1.35 亿元。抵押物为东山区文化里 11 号之一首层（产权证编号：粤房地权证穗字第 00150016301 号），抵押面积 1,226.93 平方米，评估总价 5,602.00 万元。另广州珠江物业管理有限公司和广州珠江投资有限公司为广州珠江实业开发股份有限公司履行借款合同项下债务提供连带责任保证担保。

(4)截止 2019 年 12 月 31 日止，公司取得长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行的抵押借款余额为 48,000 万元。抵押物为位于长沙市开福区的珠江花城第三组团 16 栋房产，

为长房权证开福字第 715145302-715145411 号等 169 个房产，该抵押物建筑面积共 39,532.83 平方米，评估价值为 56,007.10 万元。

(5) 截至 2019 年 12 月 31 日止，公司取得大业信托有限责任公司的抵押长期借款余额为 7.5 亿元。抵押物为：位于长沙市岳麓区洋湖垸（不动产证书号：湘（2017）长沙市不动产第 0163337 号）土地使用权，该土地使用权面积为 71,309.53 平方米，抵押面积仅为该土地的其中一部分，面积为 9,432.67 平方米，该抵押财产的评估价值为 9,725.85 万元。位于长沙市望城区月亮岛街道（国土证号：望变更国用（2008）第 236 号、望变更国用（2014）第 6679 号、望变更国用（2007）第 23 号、望变更国用（2013）第 2841 号）土地使用权，该抵押土地使用权面积为 161,186.3 平方米，该抵押财产的评估价值为 55,082.02 万元。另广州珠江实业开发股份有限公司为湖南珠江实业履行借款合同项下债务提供全额连带责任保证担保。

(6) 截至 2019 年 12 月 31 日止，公司取得长沙银行银德支行的抵押长期借款余额为 1.8669 亿元。抵押物为：岳麓区沈家路 39 号珠江柏悦湾一期项目在建工程，该抵押物面积为 39,052.26 平方米，该抵押财产的评估价值为 33,709 万元。

(7) 截至 2019 年 12 月 31 日止，公司取得建行天心支行的抵押长期借款余额为 4 亿元。抵押物为：岳麓区沈家路 39 号珠江柏悦湾二期项目在建工程，该抵押物面积为 18,481.94 平方米，该抵押财产的评估价值为 20,905 万元。另广州珠江实业开发股份有限公司为湖南珠江实业履行借款合同项下债务提供全额连带责任保证担保。

(8) 截至 2019 年 12 月 31 日止，公司取得中信信托有限责任公司抵押借款余额为 5 亿元，抵押物为中侨中心 1 号楼和 2 号楼全部在建工程，和三号楼截止 2016 年 9 月 30 日未领预售证的在建工程；国有土地使用权证号：合国用（2014）第 043 号、合国用（2014）第 042 号；土地面积 42,183.03 平方米；抵押物价值 979,415,000.00 元；建设用地规划许可证号：地字第 340101201370002 号、地字第 340101201270002 号；建设工程规划许可证号：合规证建民许 2014018 号、2104039 号、2014004 号；建设工程施工许可证号：34010014061301S01、34010014061301S02；抵押面积 122,242.29 平方米。

### \*3) 广州世界贸易中心大厦有限公司

(1) 广州珠江实业集团有限公司以广州世界贸易中心大厦（广州市环市东路 371—375 号）1-6 楼房产（房地产权证号分别为：粤房地权证穗字第 0150123417 号、0150056383 号、0150056397 号、0150288361 号、0150123415 号、0140122986 号）为广州珠江实业集团有限



公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行申请的贷款业务提供担保。截止2019年12月31日止，广州珠江实业集团有限公司取得中国建设银行股份有限公司广州白云支行的抵押长期借款余额为66,763.00万元。抵押物为：

广州环市东路371-375号1楼，产权证编号为粤房地权证穗字第0150123417号，抵押面积3,586.30平方米，抵押价值为33,094.38万元；

广州环市东路371-375号2楼，产权证编号为粤房地权证穗字第0150056383号，抵押面积4,043.61平方米，抵押价值为23,545.94万元；

广州环市东路371-375号3楼，产权证编号为粤房地权证穗字第0150056397号，抵押面积4,009.11平方米，抵押价值为18,682.45万元；

广州环市东路371-375号4楼，产权证编号为粤房地权证穗字第0150288361号，抵押面积4,594.69平方米，抵押价值为18,484.44万元；

广州环市东路371-375号5楼，产权证编号为粤房地权证穗字第0150123415号，抵押面积4,351.38平方米，抵押价值为15,316.86万元；

广州环市东路371-375号6楼，产权证编号为粤房地权证穗字第0140122986号，抵押面积4,082.53平方米，抵押价值为12,112.87万元；

以上房屋权属人为广州世界贸易中心大厦有限公司，抵押合同编号为（2017）建穗白云抵押字006号。

（2）广州珠江实业集团有限公司以广州世界贸易中心大厦（广州市环市东路371—375号）地下一层（房地产权证号为：穗房地产证字第81192号）为广州珠江实业集团有限公司在中国农业银行广州北秀支行申请的贷款业务提供担保。截至2019年12月31日借款账面余额为零。

#### \*4) 广州建业投资控股有限责任公司

2017年10月26日，本公司与中国农业银行股份有限公司广州北秀支行签订编号为44100620170006067号《最高额抵押合同》，以越秀区环市东路360号101、103、104房等13套物业作为抵押物，为股东广州珠江实业集团有限公司向中国农业银行股份有限公司广州北秀支行申请贷款及银行保函的一系列业务合同所形成的债权提供最高位抵押担保，担保金额28,415.00万元，期限2017年10月26日至2021年10月22日。（实际抵押物如下表所示7处物业）

序号	抵押财产名称	权属证明	面积(平方米)	账面原值(元)	累计折旧	净值(元)	抵押金额(万元)
1	天河区建业路华翠街29号104房	粤(2017)广州市不动产权第00258281号	33.22	68,612.66	27,381.64	41,231.02	28,415.00
2	天河区建业路华翠街25号101房	粤(2017)广州市不动产权第00258279号	55.17	113,895.51	45,163.49	68,732.02	
3	天河区建业路华翠街27号101房	粤(2017)广州市不动产权第00258280号	75.80	156,455.40	62,437.76	94,017.64	
4	天河区建业路华翠街23号101-1房	粤(2017)广州市不动产权第00258285号	82.66	170,607.98	68,377.05	102,230.93	
5	天河区建业路华翠街29号101铺	粤(2017)广州市不动产权第00258283号	563.51	1,162,601.53	463,972.40	698,629.13	
6	天河区科韵路建华路25号203	粤(2017)广州市不动产权第00258284号	1,898.21	3,916,087.63	1,492,442.38	2,423,645.25	
7	天河区建业路华翠街29号201房	粤(2017)广州市不动产权第00258282号	2,074.16	4,279,072.59	1,707,698.34	2,571,374.25	
合计			4782.73	9,867,333.30	3,867,473.06	5,999,860.24	

**\*6) 清远市广州后花园有限公司**

1. 广州农村商业银行华夏支行借款 1,060,000,000.00 元

公司于2017年9月至2019年8月陆续与广州农村商业银行华夏支行签订4份《抵押合同》，后花园公司以美林湖·国际社区天汇半岛、天琴半岛、山林语花园、星汇半岛南苑、听山美墅、隐山美墅、麓山美墅、星海游艇别墅的在建工程3928套提供抵押借款担保。（至2019.12.31余抵押1499套）

4405073201700080《最高额保证合同》，保证人为：清远市美林基业房地产经营管理有限公司，按股权比例担保37.6%；

4405073201700080《最高额保证合同》，保证人为：广州中地行房产代理有限公司，按股权比例担保1.25%；

4405073201700080《最高额保证合同》，保证人为：清远市宝生实业发展有限公司，按股权比例担保9.4%；

4405073201700080《最高额保证合同》，保证人为：陕西锦拓置业有限公司，按股权比例担保2.5%；

4405073201700080《最高额保证合同》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，按股权比例担保49.25%。

2. 中国建设银行股份有限公司广州白云支行借款 2,957,450,000.00 元

公司于 2016 年 12 月与中国建设银行股份有限公司广州白云支行签订 2016 建穗白云最高额抵字 018 号《抵押合同》，后花园公司以美林湖·国际社区 2 宗土地及清远市宝生实业发展有限公司 9.4%、清远市美林基业房地产经营管理有限公司 37.6% 的后花园股权质押提供抵押借款担保。

3. 中国建设银行股份有限公司广州花都支行借款 950,000,000.00 元

公司于 2017 年 1 月与中国建设银行股份有限公司广州花都支行签订 2017 年花公房贷抵字第 001 号、001-1 号《抵押合同》及《抵押合同补充协议》，后花园公司以美林湖·国际社区 24 宗土地提供抵押借款担保。（至 2019.12.31 余抵押 21 宗）

2017 年花公房贷保字第 001 号《保证合同》，保证人为：广州市美林基业投资有限公司，提供全额连带责任保证担保。

2017 年花公房贷保字第 001-1 号《保证合同》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，提供 48% 债务连带责任保证担保。

2017 年花公房贷保字第 001-2 号《保证合同》，保证人为：清远市宝生实业发展有限公司，提供全额连带责任保证担保。

2017 年花公房贷自保字第 001 号《自然人保证合同》，保证人为：刘远炳，提供全额连带责任保证担保。

4. 中国建设银行股份有限公司广州白云支行借款 1,231,800,000.00 元

公司于 2017 年 2 月与中国建设银行股份有限公司广州白云支行签订 2017 建穗白云抵押字 001 号、001-1 号《抵押合同》及《抵押合同补充协议》，后花园公司以美林湖·国际社区 25 宗土地提供抵押借款担保。（至 2019.12.31 余抵押 10 宗）

2017 年建穗保字第 003 号《保证合同》，保证人为：清远市珠江实业发展有限公司，提供 48% 债务连带责任保证担保。

2017 年建穗保字第 004 号《保证合同》，保证人为：广州市美林基业投资有限公司，提供 37.6% 债务连带责任保证担保。

2017 年建穗保字第 005 号《保证合同》，保证人为：清远市宝生实业发展有限公司，提供 9.4% 债务连带责任保证担保。

5. 平安银行股份有限公司广州分行借款 1,559,090,000.00 元

公司于2017年6月与平安银行股份有限公司广州分行签订平银穗机构金融一部抵字20170512第001号《抵押担保合同》，后花园公司以美林湖·国际社区12宗土地提供抵押借款担保；平银穗机构金融一部抵补字20171207第001号《抵押担保合同补充协议》，后花园公司以美林湖·国际社区加洲岛、安达鲁西亚A、B区、棕榈湾、绿茵半岛、星海游艇别墅、半山美墅等273套房产及在建工程提供抵押借款担保。（至2019.12.31余抵押土地5宗，房产258套）

平银穗机构金融一部保字20170512第001号《保证担保合同》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，提供全额连带责任保证担保。

平银穗机构金融一部保字20170512第002号《保证担保合同》，保证人为：清远市美林基业房地产经营管理有限公司，提供37.6%债务连带责任保证担保。

平银穗机构金融一部保字20170512第003号《保证担保合同》，保证人为：清远市宝生实业发展有限公司，提供9.4%债务连带责任保证担保。

平银穗机构金融一部保字20170512第004号《保证担保合同》，保证人为：陕西锦拓置业有限公司，提供2.5%债务连带责任保证担保。

平银穗机构金融一部保字20170512第005号《保证担保合同》，保证人为：广州中侨置业投资控股集团有限公司，提供1.25%债务连带责任保证担保。

平银穗机构金融一部保字20170512第006号《保证担保合同》，保证人为：广州中地行房产代理有限公司，提供1.25%债务连带责任保证担保。

平银穗机构金融一部保字20170512第007号《保证担保合同》，保证人为：刘远炳，提供全额连带责任保证担保。

#### 6. 国通信托有限责任公司借款800,000,000.00元

公司于2019年1月至2019年8月陆续与国通信托有限责任公司签订2份《抵押合同》，后花园公司以美林湖·国际社区24宗土地及49套房产及在建工程提供抵押借款担保。

CTTC-2018-20-426-04号《保证担保合同》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，提供全额连带责任保证担保。

CTTC-2018-20-426-05号《保证担保合同》，保证人为：刘远炳，提供全额连带责任保证担保。

CTTC-2018-20-426-06号《保证担保合同》，保证人为：

清远市美林基业房地产经营管理有限公司，提供37.6%债务连带责任保证担保；

清远市宝生实业发展有限公司，提供 9.4% 债务连带责任保证担保；

陕西锦拓置业有限公司，提供 2.5% 债务连带责任保证担保；

广州中地行房产代理有限公司，提供 1.25% 债务连带责任保证担保；

广州中侨置业投资控股集团有限公司，提供 1.25% 债务连带责任保证担保。

7. 中国建设银行股份有限公司广州绿色金融改革创新试验区花都分行借款

294,000,000.00 元

公司于 2018 年 12 月与中国建设银行股份有限公司广州绿色金融改革创新试验区花都分行签订 2018 年花公房贷抵字第 004 号《抵押合同》，后花园公司以美林湖·国际社区 3 宗土地提供抵押借款担保。

2018 年花公房贷保字第 004-1 号《保证合同》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，提供 48% 债务连带责任保证担保。

2018 年花公房贷保字第 004-2 号《保证合同》，保证人为：清远市美林基业房地产经营管理有限公司，提供 37.6% 债务连带责任保证担保。

2018 年花公房贷保字第 004-3 号《保证合同》，保证人为：清远市宝生实业发展有限公司，提供 9.4% 债务连带责任保证担保。

8. 和信（天津）国际商业保理有限公司借款 487,952,665.43 元

公司于 2019 年 4 月向和信（天津）国际商业保理有限公司转让应付账款 19 笔，广州珠江实业集团有限公司签订《和信（天津）国际商业保理有限公司 2019-2021 年度粤珠江供应链应付账款资产支持票据差额补足承诺函》已提供担保。

9. 深圳前海股权交易中心有限公司借款 700,000,000.00 元.

公司于 2019 年 6 月与深圳前海股权交易中心有限公司签订 2019032-6-1 和 2019032-6-2 号《深圳前海梧桐可转债 2019032 号（第一次、第二次）认购协议书》，后花园公司以美林湖·国际社区 5 宗土地提供抵押借款担保。

2019032-3 号《担保函》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，提供全额连带责任保证担保。

10. 深圳前海股权交易中心有限公司借款 500,000,000.00 元.

公司于 2019 年 12 月与深圳前海股权交易中心有限公司签订的 2019085-6-1 号《深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债（第一次）认购协议书》，后花园公司以美林湖·国际社区 7 宗土地提供抵押借款担保。

2019085-3[2]号《担保函》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，提供全额连带责任保证担保。

11. 陆家嘴国际信托有限公司 500,000,000.00 元。

公司于 2019 年 9 月与陆家嘴国际信托有限公司签订 LJZXT-[2019]-J-ZUNYING4-ZQRZ 号《债权融资合同》。

LJZXT-[2019]-J-ZUNYING4-BZ 号《保证合同》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，提供全额连带责任保证担保。

#### **\*7) 陕西万众地产有限公司**

(1) 2016 年，本公司与中信信托有限公司签订编号为 P2016M11AZSJT0001-TR01 的《信托贷款合同》，借款本金为 12.00 亿元人民币，股东广州珠江实业集团有限公司作为担保人为本合同全部债务提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保，由李五亮、李改平、高磊、广州珠江实业集团有限公司作为出质人，将其各所持本公司的股权作为本合同项下全部债务提供质押担保；同时本公司合法持有的位于西安市曲江新区曲江池东路以东，曲江池南路以北的“曲江 万众国际”项目下全部在建工程及土地使用权（土地证号为市曲江国用（2010 出）第 039 号，土地使用权面积为 43,526.6 平方米；建设用地规划许可证号为西规曲地字第 021 号；建筑工程施工许可证号为西曲建施[2013]004、[2013]005、[2013]006；建设工程规划许可证为西规曲建字第 039 号）为本合同的全部债务提供抵押担保。

(2) 2016 年 5 月 18 日，本公司与广州珠江实业集团有限公司、中国银行股份有限公司西安长安路支行签订编号为 2016 年陕中银贷字长安路万众 001 号的《人民币委托贷款合同》，借款本金为 9.3 亿元人民币，本公司以曲江·万众国际的酒店 1 幢、A 座 B 座办公楼 2 幢、地下停车库为借款抵押物。

(3) 2017 年 8 月 2 日，本公司与光大永明资产管理股份有限公司（以下简称“光大永明”）签订编号为光资-【光资-TZYH-ZQTZ-2017-013】的《光大永明-珠江西安万众国际项目不动产债权投资计划投资合同》，借款本金规模不超过 14.5 亿人民币，股东广州珠江实业集团有限公司作为担保人为本合同全部债务提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

#### **\*8) 肇庆市宏利高投资发展有限公司**

(1) 2016 年 10 月 13 日，本公司与浦发银行广州分行签订编号为 YD8215201628017501 号《抵押合同》，以本公司土地使用权作为股东广州珠江实业集团有限公司通过浦发银行广州分行发放 27,200.00 万元委托贷款的抵押，抵押财产价值 56,355.75 万元；

(2) 2018年2月8日,本公司与大业信托有限责任公司签订合同编号为DY2017JXD709-2的《信托贷款合同》,以本公司位于肇庆市端州区122区星湖大道东、端州一路西,项目名称为中源誉峰一期3号楼S-230号至S-247号商铺(对应《国有土地使用权证》编号为“肇府国用(2015)第0010243号”)共4,074.55 m<sup>2</sup>为抵押,抵押财产的协议价值为2,400.00万元;

(3) 2019年5月29日,本公司与广东高要农村商业银行股份有限公司签订合同编号为高农商(2019)抵字第10120199914075379号《抵押合同》,以本公司商铺和住宅3,953.31 m<sup>2</sup>及土地35,833.00 m<sup>2</sup>为抵押,抵押财产的协议价值为3.16亿元人民币。

(4) 2019年9月4日,本公司与肇庆端州农村商业银行股份有限公司签订合同编号为端农商(2019)高抵字第10120199916512808号《最高额抵押担保合同》,以本公司商铺及住宅共14,978.98 m<sup>2</sup>为抵押,抵押财产的协议价值为1.09亿元人民币。

#### **\*9) 广州市东建实业集团有限公司**

本公司与广发银行股份有限公司广州分行签订了抵押合同,将解放北路1317-1319号(中澳皮具城)账面价值17,037,572.07元的房地产,用于广州珠江实业集团有限公司向该行贷款抵押物。

### **3. 担保事项**

#### **\*1) 广州珠江实业集团有限公司本部**

(1) 截止2019年12月31日止,公司取得上海浦东发展银行股份有限公司广州海珠支行的短期借款余额为50,000.00万元,保证人为广州好世界综合大厦有限公司。

(2) 截止2019年12月31日止,公司取得广州农村商业银行股份有限公司广州华夏支行的短期借款余额为100,000.00万元,保证人为广州市东建实业集团有限公司。

#### **\*2) 广州珠江实业开发股份有限公司**

(1) 截至2019年12月31日止,公司取得华夏银行广州东风支行抵押借款余额为1.35亿元。抵押物为东山区文化里11号之一首层(产权证编号:粤房地权证穗字第00150016301号),抵押面积1,226.93平方米,评估总价5,602.00万元。另广州珠江物业管理有限公司和广州珠江投资有限公司为广州珠江实业开发股份有限公司履行借款合同项下债务提供连带责任保证担保。

(2) 截至2019年12月31日止,公司取得大业信托有限责任公司的抵押长期借款余额为7.5亿元。抵押物为:位于长沙市岳麓区洋湖垸(不动产证书号:湘(2017)长沙市不动

产第 0163337 号) 土地使用权, 该土地使用权面积为 71,309.53 平方米, 抵押面积仅为该土地的其中一部分, 面积为 9,432.67 平方米, 该抵押财产的评估价值为 9,725.85 万元。位于长沙市望城区月亮岛街道(国土证号: 望变更国用(2008)第 236 号、望变更国用(2014)第 6679 号、望变更国用(2007)第 23 号、望变更国用(2013)第 2841 号) 土地使用权, 该抵押土地使用权面积为 161,186.3 平方米, 该抵押财产的评估价值为 55,082.02 万元。另广州珠江实业开发股份有限公司为湖南珠江实业履行借款合同项下债务提供全额连带责任保证担保。

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日止, 公司取得建行天心支行的抵押长期借款余额为 4 亿元。抵押物为: 岳麓区沈家路 39 号珠江柏悦湾二期项目在建工程, 该抵押物面积为 18,481.94 平方米, 该抵押财产的评估价值为 20,905.00 万元。另广州珠江实业开发股份有限公司为湖南珠江实业履行借款合同项下债务提供全额连带责任保证担保。

(4) 截止 2019 年 12 月 31 日, 本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为 1,858,857,421.00 元。除存在上述或有事项外, 截止 2019 年 12 月 31 日, 本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

## (二) 诉讼事项

### \*1. 广州市住宅建设发展有限公司

截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司作为原告起诉的案件有 6 宗, 涉案标的金额 7,772.32 万元, 已收回涉诉金额 3,069.57 万元, 未收涉诉金额 4,702.75 万元。本公司作为被告起诉的案件有 3 宗, 涉案标的金额 10,299.27 万元, 已支付涉诉金额 0 万元, 未支付涉诉金额 10,299.27 万元。

### \*2. 广州燃料集团有限公司

(1) 本公司于 2014 年 9 月 2 日与广州医药进出口有限公司(下称“被告”)签订了编号为“214MJ-12A”和“214MJ-12B”二份《油品买卖合同》。合同签订后本公司依约向被告提供数量共计 1,018.80 吨, 单价为 4,982 元/吨, 结算金额共计 5,075,661.60 元的沥青。被告在收货后未依约向本公司履行付款义务, 本公司已于 2015 年 4 月 28 日诉至广州市越秀区人民法院, 主张被告支付货款 5,075,661.60 元, 违约金 428,893.41 元。2016 年 7 月 11 日, 广州市越秀区人民法院判决((2015)穗越法民二初字第 745 号)“驳回原告广州燃料集团有限公司的全部诉讼请求, 本案诉讼受理费 50,332.00 元由原告承担”。2019 年本公司已计提并核销应收款坏账 5,075,661.60 元。



(2) 本公司于2014年9月与广州市燧泰燃料化工有限公司（下称“被告”）签订了编号为“油销20140915-22-32”的《油品购销合同》。合同签订后本公司依约向被告提供数量为1,520.20吨，单价为4,880元/吨，结算金额共计7,574,736.00元的沥青。被告在收货后未依约向本公司履行付款义务，本公司已于（2015年5月诉至广州市越秀区人民法院，主张被告支付货款7,574,736.00元，违约金204,517.98元及利息，陈锡江、广州焯达投资有限公司为担保人承担连带清偿责任。2017年6月20日，广州市越秀区人民法院判决（（2015）穗越法民二初字第136号）：“驳回原告广州燃料集团有限公司的全部诉讼请求。本案诉讼受理费66,255元及财产保全费5,000元，由原告广州燃料集团有限公司负担”。2019年本公司已计提并核销应收款坏账7,574,736元。

(3) 本公司于2014年10月27日与东莞市晔联道路改性沥青有限公司（下称“被告”）签订了编号为“油销20141009-18-63”的《购销合同》。合同签订后本公司依约向被告提供数量为1,177.50吨，单价为4,321元/吨，结算金额共计5,087,977.50元的沥青。被告在收货后未依约向本公司履行付款义务，本公司已于2015年3月16日诉至广州市越秀区人民法院，主张被告支付货款5,087,977.50元，违约金272,206.80元，陈锡江、广州焯达投资有限公司为担保人承担连带清偿责任。2017年6月28日，（2015）穗越法民二初字第685号，广州市越秀区人民法院判决：“驳回原告广州燃料集团有限公司的全部诉讼请求”。因此预付广州市燧泰燃料化工有限公司5,004,375.00元的预付账款无法收回。

2019年本公司已计提并核销广州市燧泰燃料化工有限公司预付账款5,004,375.00元。

(4) 本公司于2014年11月与广州德丰行石化有限公司（下称“被告”）签订了编号为“油销20141105-17-21”的《油品购销合同》。合同签订后本公司依约向被告提供数量为1,792.50吨，单价为4,270元/吨，结算金额共计7,653,975.00元的沥青。被告在收货后未依约向本公司履行付款义务，本公司已于2015年3月16日诉至广州市越秀区人民法院，主张被告支付货款7,653,975.00元，违约金398,006.70元，陈锡江、广州焯达投资有限公司为担保人承担连带清偿责任。2016年7月8日，此案一审判决公司败诉。因此预付东莞市晔联道路改性沥青有限公司7,258,500.00元的预付账款无法收回。2019年本公司已计提并核销东莞市晔联道路改性沥青有限公司预付账款7,258,500.00元。

(5) 1999年8月6日，本公司与广州市汤始投资实业有限公司签订《合作开发石围塘煤场用地建设商住楼合同》，本公司提供经广州市城市规划局批准使用的原石围塘煤场用地约8.6万平方米土地使用权，广州市汤始投资实业有限公司提供全部建设资金，合作成立项目公

司开发该地块。2001年本公司与广州市汤始投资实业有限公司补充协议，由合作方一次性补偿11,680万元，本公司退出项目公司。

(6) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于2013年6月13日与河南省平顶山泓利煤焦有限公司（下称“被告”）签订了“工矿产品购销合同”。合同签订后，煤建公司依约向被告采购冶金机焦，付款方式为款到发货。煤建公司于购销合同签订后，依约向被告预付货款8,600,000元，被告向原告供应焦炭。至2013年12月20日，被告总计向原告供应了货值7,820,920.21元的焦炭，剩余货款779,079.79元未返还煤建公司。经煤建公司多次催要无果后诉至法院。于2014年9月10日广东省广州市越秀区人民法院进行一审审理后支持了煤建公司的诉讼请求，判决被告在判决发生法律效力之日起十日内向煤建公司返回货款779,079.79元。2016年煤建公司核销预付账款779,079.79元。

(7) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于2014年11月17日与东莞卓焯能源有限公司（下称“被告”）签订了编号为“20141009-26-09”的购销合同”。合同签订后，煤建公司依约向被告提供数量为1,190.80吨，单价为4,296元/吨，结算金额为5,115,676.80元的沥青。被告在收货后未依约向煤建公司履行付款义务，煤建公司已于2015年3月16日诉至广州市越秀区人民法院，2016年7月此案一审判决公司败诉（(2015)穗越法民二初字第516号），驳回煤建公司全部诉讼请求。因此预付东莞市晔联道路改性沥青有限公司5,001,360.00元的预付账款无法收回。2019年煤建公司核销东莞市晔联道路改性沥青有限公司预付账款5,001,360元。

(8) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）与被告广州市番禺大龙玻璃厂有限公司（下称“被告”）2012年7月签订材料供货合同，被告收到货物后未按照规定支付款项。煤建公司于2013年7月30日提起诉讼，要求被告立即支付欠煤建公司的货款本金人民币6,159,875.41元及截止至2013年7月30日的资金占用费571,305.69元，违约金124,096.47元，共计金额为人民币6,855,277.57元，并要求担保人李松基，李健平，李素娟履行其连带担保责任。于2014年3月7日广州市荔湾区人民法院进行一审审理后支持了煤建公司的诉讼请求，判决被告在判决发生法律效力之日起十日内向煤建公司返回货款6,159,875.41元，担保人李松基，李健平，李素娟承担连带清偿责任。2016年、2018年煤建公司核销应收账款11,250,481.76元。2019年收回84,565元，转回应收款坏账84,565元。

(9) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司(下称“煤建公司”)于2014年10月期间与广州澳世威润滑油有限公司签订编号为“油销20140929-44-20”“油销20141017-44-21”“油销20141030-44-22”三份油品购销合同,涉及金额合计14,994,265.20元,广州澳世威润滑油有限公司在收货后未依约向煤建公司履行付款义务,经煤建公司多次催要无果后于2014年12月底采取法律手段,起诉澳世威公司,展开诉讼保全,查封银行账户,维护自身权益。民事起诉后,由于澳世威公司实际控制人尤建德存在恶意签订合同,诈骗客户钱财的行为且已失联,2015年4月3日向广州市经侦支队报案,以诈骗罪提请司法机关介入。2019年煤建公司核销应收账款14,994,265.20元。

(10) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司(下称“煤建公司”)于2014年9月29日与广州医药进出口有限公司(下称“被告”)签订了编号为“214MJ-13A”和“214MJ-13B”二份《油品买卖合同》。合同签订后煤建公司依约向被告提供数量共计1,072.23吨,单价为4,677元/吨,结算金额共计5,014,819.71元的沥青。被告在收货后未依约向煤建公司履行付款义务,煤建公司已于2015年4月28日诉至广州市越秀区人民法院,主张被告支付货款5,014,819.71元,违约金358,559.61元。2016年7月11日,广州市越秀区人民法院判决((2015)穗越法民二初字第744号):驳回原告广州市煤建有限公司的全部诉讼请求;2019年煤建公司核销应收账款5,014,819.71元。

(11) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司(下称“煤建公司”)于2014年9月与深圳市中油通达石油有限公司(下称“被告”)签订了编号为“油销20140901-21-15”的《油品购销合同》。合同签订后煤建公司依约向被告提供数量为1,572.40吨,单价为4,677元/吨,结算金额共计7,354,114.80元的沥青。被告在收货后未依约向煤建公司履行付款义务,煤建公司已于2015年5月诉至广州市越秀区人民法院,主张被告支付货款7,354,114.80元,违约金588,329.18元。2016年7月8日,广州市越秀区人民法院判决((2015)穗越法民二初字第867号):驳回原告广州市煤建有限公司的全部诉讼请求。2019年煤建公司核销收款7,354,114.80元。

(12) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司(下称“煤建公司”)于2014年10月27日与广州茂馨工贸有限公司(下称“茂馨公司”)签订了煤炭供需合同。合同签订后煤建公司依约向茂馨公司采购煤炭并预付了煤炭货款的80%即534万元。茂馨公司在收款后未依约向煤建公司履行发货义务,故煤建公司要求茂馨公司退款。茂馨公司于2015年5月

22日背书转让商业承兑汇票，煤建公司在提示承兑时遭到拒绝。煤建公司已于2015年12月诉至广州市天河区人民法院，主张茂馨公司支付货款3,500,000.00元，违约金82,988.89元。

2017年7月20日，广州市天河区人民法院判决（(2016)粤0106民初288号）：被告广州茂馨工贸有限公司、内蒙古安通矿业有限公司于本判决发生法律效力之日起十日内向原告广州市煤建有限公司支付350万元及利息（从2015年6月29日起计至实际清偿之日止，按中国人民银行同期同类贷款利率计付）。2016年6月29日煤建公司收到茂馨公司退款667,000.00元。2019年煤建公司核销预付账款4,673,000元。

(13) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于2014年10月24日与广州德丰行石化有限公司（下称“被告”）签订了编号为“油销20141023-17-20”的《油品购销合同》。合同签订后煤建公司依约向被告提供数量为1,786.85吨，单价为4,270元/吨，结算金额共计7,629,849.50元的沥青。被告在收货后未依约向煤建公司履行付款义务，煤建公司已于2015年3月16日诉至广州市越秀区人民法院，主张被告支付货款7,629,849.50元，违约金434,901.42元，陈锡江、广州焯达投资有限公司为担保人承担连带清偿责任。2016年7月8日广州市越秀区人民法院对该案件作出一审判决（(2015)穗越法民二初字第514号），驳回广州市煤建有限公司全部诉讼请求。因此预付东莞市晔联道路改性沥青有限公司7,504,770.00元的预付账款无法收回。2019年煤建公司核销东莞市晔联道路改性沥青有限公司预付账款7,504,770.00元。

(14) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于2014年11月14日与东莞市晔联道路改性沥青有限公司（下称“被告”）签订了编号为“油销20141113-18-74”的《购销合同》。合同签订后煤建公司依约向被告提供数量为1,224.20吨，单价为4,185元/吨，结算金额共计5,123,277.00元的沥青。被告在收货后未依约向煤建公司履行付款义务，煤建公司已于2015年3月16日诉至广州市越秀区人民法院，主张被告支付货款5,123,277.00元，违约金220,300.91元，陈锡江、广州焯达投资有限公司为担保人承担连带清偿责任。2017年6月28日，广州市越秀区人民法院判决（(2015)穗越法民二初字第686号）：驳回原告广州市煤建有限公司的全部诉讼请求。因此预付广州市焯泰燃料化工有限公司5,019,220.00元的预付账款无法收回。2019年煤建公司核销广州市焯泰燃料化工有限公司预付账款5,019,220.00元。

(15) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于2014年11月14日与东莞市晔联道路改性沥青有限公司（下称“被告”）签订了编号为“油销

20141117-18-75”的《购销合同》。合同签订后煤建公司依约向被告提供数量为1,225.50吨,单价为4,194元/吨,结算金额共计5,139,747.00元的沥青。被告在收货后未依约向煤建公司履行付款义务,煤建公司已于2015年3月16日诉至广州市越秀区人民法院,主张被告支付货款5,139,747.00元,违约金197,880.26元,陈锡江、广州焯达投资有限公司为担保人承担连带清偿责任。2016年6月28日,广州市越秀区人民法院判决((2015)穗越法民二初字第687号,):驳回原告广州市煤建有限公司的全部诉讼请求。因此预付东莞卓焯能源有限公司5,024,550.00元的预付账款无法收回。2019年煤建公司核销东莞卓焯能源有限公司预付账款5,024,550.00元。

(16) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司(下称“煤建公司”)于2013年7月3日与衡山中控国际纸业有限公司(下称“被告”)签订了编号为“销20130703”的《购销合同》。合同签订后煤建公司依约向被告提供数量为6,450.00吨,结算金额为9,986,986.50元的废纸。被告在收货后未依约向煤建公司履行付款义务,煤建公司诉至广州市越秀区人民法院,主张被告支付货款9,986,986.50元,资金占用费760,000.56元,叶耀洪、邓雅基、叶国贤、叶国华、江门市粤晖燃料有限公司为担保人承担连带清偿责任。于2014年7月14日广东省广州市越秀区人民法院进行一审审理后支持了煤建公司的诉讼请求,判决被告在判决发生法律效力之日起十日内向煤建公司支付货款9,986,986.50元及资金占用费760,000.56元,担保人叶耀洪、邓雅基、叶国贤、叶国华、江门市粤晖燃料有限公司承担连带清偿责任。2014年12月中控进入破产清算程序。2017-2019年间煤建公司合计收到执行款1,841,261.69元。2019年核销中控公司煤炭业务应收款7,158,368.31元。

(17) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司(下称“煤建公司”)与四会英发钢业有限公司(下称“英发公司”)签订材料销售合同,约定2014年度向英发公司供应热轧卷板材料。煤建公司依约向英发公司提供数量为6,174.00吨,结算金额为23,137,042.00元(材料成本为19,344,700.88元)的热轧板,英发公司在收货后未依约向煤建公司履行付款义务。

煤建公司立即加大货款催收力度,发现英发公司财务状况不佳、资金周转十分困难,立即启动法律诉讼程序,将英发公司诉至广州市越秀区人民法院,主张英发公司支付货款23,137,042.00元,并自违约日起按每吨每日3元支付违约金,四会市英辉金属制品有限公司、周泽文、周肇英、周校英、徐带玲、曹佩玲为担保人承担连带清偿责任。

广东省广州市越秀区人民法院进行一审审理后，于2015年6月18日作出了NO. (2014)穗越法民二初字第1451号、第1770号和第2287号三份判决，判决英发公司在判决发生法律效力之日起十日内向煤建公司支付货款23,137,042.00元及违约金，担保人四会市英辉金属制品有限公司、周泽文、周肇英、周校英、徐带玲、曹佩玲承担连带清偿责任。经法院执行该司的财产，我司于2017年4月收到执行款3,180,991.00元（含税及毛利）、于2017年9月收到执行款2,207,100.00元（含税及毛利），以上执行款共计5,388,091.00元（对应发出商品金额4,538,785.25元）。2018年8月起英发公司进入破产清算阶段。2019年对英发公司发出商品14,805,915.63元（不含税）作核销坏账处理。2019年煤建公司核销应收款18,064,338.00元。

(18) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）与佛山市三顺燃料有限公司（下称“三顺公司”），佛山市三水长顺燃料有限公司（下称“长顺公司”）签订材料供需合同，约定2014年度向三顺公司、长顺公司销售油品2,943.941吨，结算金额23,374,891.54元，三顺公司、长顺公司在收货后未依约向煤建公司履行付款义务。逾期发生后，经追收无果，煤建公司向广州市越秀区法院提起诉讼。经庭审调解，煤建公司胜诉并进入执行阶段（（2014）穗越法民二初字第2285和2286号）。2015年1月长顺公司进入破产清算阶段（（2014）佛中法民二破字第40号），2015年5月三顺公司进入破产清算阶段（（2015）佛中法民二破字第8-2号）。2015年煤建公司债权被确认。

由于三水政府实施西江引水项目，2015年7月佛山水务局发函通知长顺公司被纳入拆迁补偿对象企业，对长顺公司进行整体拆迁补偿。经资产评估，长顺油库资产总额约为1.9多亿元，2017年9月长顺公司破产清算管理人与政府签订征收补偿合同书。至2019年按法院同意的分配方案我司已分配到账的款项有4,303,514.78元。2019年煤建公司核销三顺公司应收款14,718,346.24元，核销长顺公司应收款4,353,030.52元。

(19) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于2013年9月22日与广东省煤炭工业物资供应公司（下称“煤炭公司”）签订了编号为“销20130910”煤炭买卖合同。合同签订后煤建公司依约向煤炭公司供应数量为5,600吨，单价为697元/吨，结算金额为3,903,200.00元的煤炭。煤炭公司在收货后未依约向煤建公司履行付款义务。

煤建公司立即加大货款催收力度，在沟通过程了解到，煤炭公司认为煤建公司的货物在质量、运送地点等方面不符合约定要求，不予以支付货款。致使销售商品有关的经济利益很

可能无法流入煤建公司，我司立即启动法律诉讼程序，将煤炭公司诉至广东省广州市越秀区人民法院，主张煤炭公司支付货款 3,903,200.00 元及拖欠货款利息。

广东省广州市越秀区人民法院进行一审审理后，于 2015 年 12 月 31 日作出了 NO. (2015)穗越法民二初字第 975 号判决，判决煤炭公司在判决发生法律效力之日起十日内向煤建公司支付货款 3,815,182.84 元及拖欠货款利息。

广州市煤建有限公司 2017 年已收回货款本金 3,815,182.84 元及利息 407,994.06 元，案件以签订《执行和解协议》履行完毕，已结案。

(20) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于 2014 年 8 月 15 日与广州新竟源石油制品有限公司（下称“新竟源公司”）签订了编号为“JC2014 竟 03”的油品购销合同。合同签订后煤建公司依约向新竟源公司提供数量为 1,040.00 吨，单价为 4,880 元/吨，结算金额共计 5,075,200.00 元的沥青。新竟源公司在收货后未依约向煤建公司履行付款义务。

发生逾期后，煤建公司经多次追讨无果后，我司立即启动法律诉讼程序，将新竟源公司诉至广东省广州市越秀区人民法院，主张新竟源公司支付货款 5,075,200.00 元及拖欠货款利息及逾期利息，陈锡江、广州焯达投资有限公司为担保人承担连带清偿责任。

广东省广州市越秀区人民法院进行一审审理后，于 2015 年 12 月 3 日作出了 NO. (2015)穗越法民二初字第 138 号判决，判决新竟源公司在判决发生法律效力之日起十日内向煤建公司支付货款 5,075,200.00 元及拖欠货款利息，担保人陈锡江、广州焯达投资有限公司承担连带清偿责任。新竟源公司不服一审判决提起二审，经庭审，2018 年 10 月 31 日广州市越秀区人民法院对新竟源案件作出判决（详见附件 2：（2017）粤 0104 民初 534 号），驳回煤建公司全部诉讼请求。2019 年煤建公司核销应收款 5,075,200.00 元。

(21) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于 2013 年 6 月 26 日与广东省新粤美多种经营有限公司（下称“新粤美公司”）签订了煤炭购销合同。合同签订后煤建公司依约向新粤美公司提供数量为 4,000.00 吨，结算金额共计 2,760,000.00 元的煤炭。2013 年 7 月 1 日至 9 月 18 日，新粤美公司要求追加供货，但未签订书面合同，煤建公司依约向粤美公司提供数量为 2,759.59 吨，单价为 670 元/吨，结算金额共计 1,597,367.10 元的煤炭，新粤美公司在收货后未依约向煤建公司支付货款。

煤建公司立即加大货款催收力度，在沟通过程了解到，新粤美公司认为煤建公司送货未有合同约定、单据不符等原因，不予以支付货款。我司并立即启动法律诉讼程序，将新粤美公司诉至广东省广州市越秀区人民法院，主张新粤美公司支付货款。

2015年，(2015)穗越法民二初字第971-974号一审判决公司败诉，2015年11月10日，二审(2015)穗中法立民终字第2662、2663、2985、2986号维持原判，公司申请再审。

2017年4月20日，广州市中级人民法院：一、撤销广东省广州市越秀区人民法院(2015)穗越法民二初字第974号民事判决第二项；二、变更广东省广州市越秀区人民法院(2015)穗越法民二初字第974号民事判决第一项为：上诉人广东省新粤美多种经营有限公司在本判决发生法律效力之日起十日内，向被上诉人广州市煤建有限公司支付货款1,387,706.71元及利息(利息从2015年7月2日起按中国人民银行同期同类人民币贷款基准利率计算至判决限定还款之日止)；广州市煤建有限公司2017年已收回货款本金1,387,706.71元及利息72719.16元，案件以签订《执行和解协议》履行完毕，已结案。

(22) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司(下称“煤建公司”)2014年与广州市三奥能源贸易有限公司(下称“三奥公司”)及攀枝花钢城集团金沙源实业有限公司(下称“金沙源公司”)签订煤炭购销合同购20140708、销20140110，合同约定三奥公司应按合同约定代煤建公司向金沙源公司，煤建公司与金沙源公司只结算了2,745.592吨煤炭，余下约4,200吨，金沙源公司以火车货票没有标注“代广州煤建公司发货”为由拒绝与我司结算。

2017年11月14日，广州市中级人民法院判决((2017)粤01民终11456号)：一、撤销广东省广州市越秀区人民法院(2016)粤0104民初2860号民事判决第二项；二、变更广东省广州市越秀区人民法院(2016)粤0104民初2860号民事判决第一项为：在本判决生效之日起十日内，被上诉人广州市三奥能源贸易有限公司向上诉人广州市煤建有限公司返还款项2,747,366.56元；三、驳回上诉人广州市煤建有限公司的其他诉讼请求。本判决为终审判决。2019年煤建公司核销应收款及预付款2,610,945.72元。

(23) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司(下称“煤建公司”)于2002年-2009年与广州市通盈燃料有限公司(下称“通盈公司”)多次签订煤炭购销合同，采用滚动式付款方式结算煤款，并按时核对确认。因资金紧张，导致通盈公司拖欠我司货款本金9,587,307.60元，其中预付款310,053.05元，应收款250,980.39元，已提货未结算货款9,026,274.16元。2015年4月，广州通盈公司通过与衡阳通盈贸易公司签订《债权转让协议》，



取得衡阳通盈贸易公司应收我司的全部债权 694,427.64 元。经协商一致，我司同时与广州通盈公司签订《债务抵销协议》，抵销双方债权债务 694,427.64 元。期间煤建公司多次向通盈公司追讨货款，该司虽一直有还款意向，但无法确定还款时间。

2016年2月我司向越秀区人民法院提请诉讼，法院于2017年2月广州市越秀区人民法院判决（（2016）粤0104民初2051号）通盈公司向广州市煤建有限公司支付货款本金 8,892,879.96 元。2018年煤建公司核销应收款 8,089,608.99 元，预付款 310,053.05 元。

(24) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于2013年4月至6月分别购进“盛昌海”、“国远32”两船煤炭。其中有部分煤炭销售是谭健以上饶市沧海实业有限公司（下称“上饶沧海公司”）为平台进行销售。共销售给该司煤炭 23,350.87 吨，谭健在2013年10月12日突然被萝岗区公安局刑拘，后续的结算，回笼款项等事项因而随之中止。

2016年12月14日，广州市越秀区人民法院判决（（2016）粤0104民初4871号）：一、被告谭健应于本判决生效之日起十日内向原告广州市煤建有限公司支付货款 3,110,433.70 元；被告谭健应于本判决生效之日 10 日内向广州市煤建有限公司支付逾期付款利息。另外，上饶沧海公司起诉我司要求退回 4,188,973.90 元，我司败诉，法院判定我司返还该部分货款给沧海公司，我司准备起诉谭健，由其承担该部分货款。2019年煤建公司核销应收款 7,299,407.60 元。

(25) 广州燃料集团有限公司下属子公司广州市煤建有限公司（下称“煤建公司”）于2013年11月分别与广州纺织品进出口集团有限公司（下称“纺织品公司”）、广东宝丽华电力有限公司（下称“宝丽华公司”）签订煤炭购销合同，合同约定煤建公司向纺织品公司采购煤炭 20,000.00 吨销售给宝丽华公司，货物直接由广州市旭源贸易有限公司按纺织品公司的指示交付给煤建公司。但纺织品公司没有交付货物，2016年8月18日，纺织品公司向广州市越秀区法院起诉煤建公司要求支付货款，一审法院出具（2016）粤0104民初12513号民事判决书，判决煤建公司须支付已出具《结算确认单》下的 5010 吨煤炭货款 336 万元，驳回纺织品公司要求我司支付 6.1 万吨煤炭货款 4001.6 万元及违约金的诉讼请求。双方不服一审判决向中院提起上诉，2018年5月3日，广州中院作出（2018）粤01民终2906号终审判决书，判决煤建公司向纺织品公司支付逾期付款货款 40016000 元及违约金。煤建公司不服二审判决，向广东省申请再审被驳回。2019年1月23日向广州市人民检察院提起抗诉。2019年1月29

日，市检察院向煤建公司发出《民事监督案件受理通知书》，并于2019年7月11日提请广东省人民检察院抗诉。

### \*3. 惠州珠江实业有限公司

2016年10月19日广州珠江实业集团有限公司召开第三届董事会第四十二次会议，审议通过“珠实集董【2016】58号”文关于同意以股权加债权的方式投资惠州市安隆房地产开发有限公司（以下称安隆公司）的决议，同意惠州珠江实业有限公司（以下称惠州公司）以股加债的形式投资安隆公司顺祥花园项目，与安隆公司签订合同，约定委托贷款期限为2年。2017年1月24日完成项目公司各种手续后，惠州公司投资款20,000万元进入项目公司。

2017年1月24日惠州公司共管安隆公司后，发现安隆公司存在违反合作合同行为，对惠州公司的经济利益造成损害，故惠州公司决定于2017年4月20日提前收回委托贷款。

2017年4月20日惠州公司提前收回委托贷款11,242万元后，剩余贷款8,278万元未能收回，公司已通过法律程序查封该项目的在建工程及安隆公司银行账户。目前，安隆公司账户资金余额12,815.75万元，未到账银行按揭款7,922.50万元，未收首期款1,782.90万元，合计约22,520.25万元。惠州公司已经向惠州市中级人民法院提请民事诉讼，一审已经胜诉，对方不服提出上诉，现在广东省高级人民法院二审中。综合以上情况，惠州公司投资本金出现重大损失的可能性不大，且根据目前公司掌握的事实证据及诉讼形势，公司对诉讼结果也持乐观态度。

### \*4. 广州珠江装修工程有限公司

2019晋109民初4257号案中，山西八建集团有限公司（原告）起诉本公司（被告），要求偿还借款486.00万元及利息104.49万元。本案于2019年11月27日经太原市万柏林区人民法院一审判决，驳回山西八建的全部诉讼请求。被告提起上诉，本公司代理律师仅在答辩书中提出意见，具体赔偿金额不能确定。

以上诉讼事项截至审计报告日尚未有审理结果。

### \*5. 广州麓翠苑房地产开发有限公司

1998年4月10日本公司与鸿安物业签订合作兴建淘金麓翠苑地下停车场合同，该项目于2000年11月20日通过综合验收。2004年2月28日，鸿安物业以本公司未依照合同约定将我司应承担的投资款（共计11,521,635.30元）返还给鸿安物业为由向广州市中级人民法院提出起诉，案件于2010年11月15日作出（2004）穗中法民四初第52号民事判决。2012年

12月19日，案件经广东省高级人民法院审理，该院作出（2011）粤高法民一终字第64号民事裁定，裁定撤销原判，发回广州市中级人民法院重审。

2013年4月11日，广州市中级人民法院作出（2013）穗中法民五重字第4号民事裁定，鸿安物业于2006年8月9日经工商行政管理部门核准注销登记。根据“法人的民事权利能力和民事行为能力，从法人成立时产生，到法人终止时消灭”的规定，鸿安物业作为法人主体的民事权利和民事行为能力到原告鸿安物业公司终止时消灭。因原告鸿安物业在向工商行政主管部门办理注销登记时，没有确定权利义务承受人，因此本案诉讼无法继续，判决诉讼终止。由于鸿安物业股东仍可继续以鸿安物业自然人股东的身份发起诉讼，故暂未进行账务处理。

#### \*6. 陕西万众有限公司

中信银行股份有限公司西安分行起诉被告孙小明、孙万华、刘兰琴归还房贷及利息，经西安市中级人民法院（2016）陕01民初201号民事判决书判决，被告小明、孙万华、刘兰琴应于本判决生效之日起十日内偿还原告中信银行股份有限公司西安分行借款本金9,856,242.34元、利息569,729.14元及罚息52,998.87元（合计10,478,970.35元），并按合同约定计算自2015年11月18日后至贷款清偿之日新产生的利息、复利、罚息，中信银行对涉案房屋西安市曲江新区雁南一路9号万众广场1幢6单元5层60501号房屋享有优先受偿权。本公司对被告孙小明、孙万华、刘兰琴上述债务承担连带清偿责任。在承担连带保证责任后，可向被告追偿。

## 十、关联方关系及其交易

### （一）本企业的母公司

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(%)
广州市水务投资集团有限公司	广州	水利及公共设施服务	379,516.00	100.00	100.00

### （二）本企业的子公司

单位名称	注册地址	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
广州市东建实业集团有限公司	广州	房地产开发及经营	5,019.38	100.00	100.00

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

单位名称	注册 地址	业务性质	注册资本(万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江装修工程有限公 司	广州	施工、装修设计	8,000.00	100.00	100.00
瑞士中星投资有限公司	香港	金融投资	1,000 万港元	100.00	100.00
广州珠江体育文化发展股 份有限公司	广州	体育馆设施的经营及管理 等业务	10,000.00	100.00	100.00
广州世界贸易中心大厦有 限公司	广州	兴建、销售、管理、出租 世界贸易中心大厦写字楼 和综合场地等业务	2,000 万美元	100.00	100.00
深圳珠江实业公司	深圳	承包建设大、中、小工业 及民用建筑的规划等业务	1,000.00	100.00	100.00
广州珠江外资建筑设计院 有限公司	广州	建筑设计及咨询	1,414.45	100.00	100.00
广州珠江物业酒店管理有 限公司	广州	酒店及物业管理	2,000.00	100.00	100.00
广州珠江工程建设监理有 限公司	广州	工程施工监理	3,800.00	100.00	100.00
惠州珠江实业公司	惠州	房地产开发、销售、建筑 材料销售业务	1,000.00	100.00	100.00
广州市华侨房产开发有限 公司	广州	房地开发及经营	6,000.00	100.00	100.00
广州好世界综合大厦有限 公司	广州	管理出租建设六马路地段 的商住楼	1,200 万美元	100.00	100.00
海南珠江国际置业有限公 司	三亚	酒店、旅游服务	20,000.00	100.00	100.00
广州珠江投资管理有限公 司	广州	利用自有资金进行实业投 资	19,177.24	86.35	86.35
珠海珠江中星房产有限公 司	珠海	在南屏商业中心以西地段 兴建商住楼宇 70%外销	1,512 万美元	100.00	100.00
广州市住宅建设发展有限 公司	广州	工程施工及总承包	50,084.73	100.00	100.00
广州麓翠苑房地产开发有 限公司	广州	广州横枝岗一号东则地段 开发、建筑、销售及出租 管理商品楼宇	5,800 万港元	100.00	100.00
广州捷星房地产开发有限 公司	广州	中山四路以南德政中路以 东开发、建设、销售出租、 管理楼宇及配套设施等	29,000.00	100.00	100.00
广州燃料集团有限公司	广州	煤炭油品等商品贸易	14,136.70	100.00	100.00
西安龙盛置业有限公司	西安	房地产开发及经营	5,000.00	51.00	51.00

单位名称	注册地址	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
广州建业投资控股有限责任公司	广州	自有资金投资实业、企业形象策划、市场营销策划等	10,000.00	100.00	100.00
广州市城实投资有限公司	广州	房地产开发经营	6,400.00	100.00	100.00
广州珠江实业开发股份有限公司	广州	房地开发及经营	71,121.73	35.6172	35.6172
广州珠实投资基金管理有限公司	广州	利用自有资金进行实业投资	300.00	70.00	70.00
清远市广州后花园有限公司	清远	房地产开发经营	16,170.00	49.25	49.25
陕西万众地产有限公司	陕西	房地产开发经营	30,000.00	49.00	49.00
广州新吉山房地产有限公司	广州	房地产开发经营	1,000.00	51.00	51.00
肇庆市宏利高投资发展有限公司	肇庆	房地产开发经营	17,800.00	43.82	43.82
西安虹瑞置业有限公司	西安	房地产开发经营	1,000.00	49.00	49.00
陕西跃邦置业有限公司	西安	房地产开发经营	1,000.00	49.00	49.00
西安隆顺置业有限公司	西安	房地产开发经营	1,000.00	49.00	49.00
广州珠实城市更新发展有限公司	广州	房地产开发经营	2,800.00	100.00	100.00
广东世外高人健康产业发展有限公司	广州	其他居民服务业	25,000.00	46.48	46.48
广州富旭教育咨询有限公司	广州	其他专业咨询与调查	143.00	60.00	60.60
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	广州	工程管理服务	100.00	100.00	100.00
广州南实投资有限公司	广州	房地产开发经营	1,000.00	55.00	55.00
梅州珠实投资有限公司	梅州	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
韶关市瑞枫投资有限公司	韶关	房地产开发经营	47,000.00	49.50	49.50
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	广州	房地产租赁经营	7,525.73	100.00	100.00
西安荣泽置业有限公司	西安	房地产开发经营	5,000.00	49.00	49.00
广州珠实捷丰置业发展有限公司	广州	房地产开发经营	500.00	100.00	100.00
陕西珠江房地产开发有限公司	西安	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00

(三) 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	统一社会信用代码
---------	------	----------

被投资单位名称	关联关系	统一社会信用代码
广州斯博瑞酒店有限公司	合营企业	914401015523913000
广州侨福地产开发有限公司	合营企业	
广州侨福物业管理有限公司	合营企业	
郴州丰盛物业	合营企业	70739869-X
广州市昊燃油站有限公司	合营企业	91440101633203203Y
广州广燃房地产开发有限公司	合营企业	914401012312412000
广州粤物珠实贸易有限公司	合营企业	91440104MA59DFUR84
广州天晨房地产开发有限公司	合营企业	91440101MA59K8DJ3E
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	合营企业	91440106191043395D
广州华侨经济建设公司	合营企业	91440101190436437W
清远市珠江健康管理研究院	合营企业	52441800MJM3395132
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	联营企业	91440101MA5ALTQA6A
广州侨爱房地产开发有限公司	联营企业	
海南美豪利投资有限公司	联营企业	91460200780733255G
广东亿华房地产开发有限公司	联营企业	91440000617412419L
广州东湛房地产开发有限公司	联营企业	91440101618755886F
晋江中运体育建设发展有限公司	联营企业	91350582MA31WCW98P
衢州宝治体育建设运营有限公司	联营企业	
广州智联创客投资发展有限公司	联营企业	91440101MA5AR87T6Y
三亚浪琴鸟美疗中心有限公司	联营企业	
惠州市安隆房地产开发有限公司	联营企业	91441303692431716D
广州市民政房地产开发公司	联营企业	91440101455352635T
广州市民政局房屋建设公司	联营企业	914401014553524919

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
广州南沙城市建设投资有限公司	下属子公司股东	69357512-1

(五) 关联交易情况

1、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	借款银行	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州珠江实业开发股份有限公司	安徽中侨置业投资有限公司	50,000.00	中信信托有限责任公司	2021年6月	否
广州珠江实业集团有限公司	广州斯博瑞酒店有限公司	10,000.00	招商银行	2023年6月	否

2、关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				
广州南沙城市建设投资有限公司	712,634,800.00	2017.07.12		项目资金拆借

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

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
其他应收款					
	广州华侨投资公司	396,576.00	396,576.00	396,576.00	396,576.00
	广州房实总公司	460,000.00	460,000.00	460,000.00	460,000.00
	广州市莱特高科技实业公司	1,602,716.30	1,602,716.30	1,602,716.30	1,602,716.30
	广州东建大地石业有限公司	5,028,603.25	5,028,603.25	5,028,603.25	5,028,603.25
	广州市东建实业总公司清远分公司	1,297,319.03	1,297,319.03	1,297,319.03	1,297,319.03
	清远市东洲实业总公司	146,310.90	146,310.90	146,310.90	146,310.90
	广州市城镇建设开发总公司	2,305,843.22	—	2,305,843.22	—
	广州房地产实业集团有限公司	37,333,105.80	37,333,105.80	37,333,105.80	37,333,105.80
	广州市听云轩饮食发展有限公司	2,242,431.67	2,242,431.67	2,242,431.67	2,242,431.67
	广州珠江兴业公司	31,557,037.95	31,557,037.95	31,557,037.95	31,557,037.95
	广州广怡中心大厦有限公司	910,717.51	—	910,717.51	—

2、应付项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款:			
	广州南沙城市建设投资有限公司	314,471,225.40	712,707,643.00
	广州市侨爱房地产开发有限公司	17,344,082.97	17,344,082.97
	广州侨福地产开发有限公司	598,359.87	598,359.87
	华侨现代装饰有限公司	1,260,544.11	1,260,544.11

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	7,057,792.70	100.00	995.13	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	7,057,792.70	100.00	995.13	0.01

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	7,057,792.70	100.00	995.13	0.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	7,057,792.70	100.00	995.13	0.01

### (1) 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款情况

组合名称	期末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他组合	7,057,792.70	995.13	7,057,792.70	995.13
合 计	7,057,792.70	995.13	7,057,792.70	995.13

### 2、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额
三亚珠江温泉度假区有限公司	6,927,838.70
中建三局二分公司	72,554.00
广州建筑置业四分公司	30,000.00
鼎龙企业	15,000.00
开平建安一建	12,400.00
合 计	7,057,792.70

### (二) 其他应收款

种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)



种 类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	12,884,786,308.45	99.66	785,487.85	1.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	43,495,784.33	0.34	43,495,784.33	98.23
合 计	12,928,282,092.78	100.00	44,281,272.18	100.00

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	6,581,890,158.75	99.31	703,716.81	1.51
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	45,951,381.58	0.69	45,951,381.58	98.49
合 计	6,627,841,540.33	100.00	46,655,098.39	100.00

## 2、按组合计提坏账准备的其他应收款

### (1) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内	746,788.81	10.72	7,467.89	149,025.00	1.50	1,490.25
1至2年	-		-	3,273,203.43	33.04	65,464.07
2至3年	150,000.00	2.15	7,500.00	1,856,357.02	18.74	92,817.85
3年以上	6,069,437.81	87.13	770,519.96	4,628,976.19	46.72	543,944.64
合 计	6,966,226.62	100.00	785,487.85	9,907,561.64	100.00	703,716.81

### (2) 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			年初数		
	账面余额	比例 %	坏账准备	账面余额	比例 %	坏账准备
1年以内	8,603,820,229.77	66.81		4,106,258,864.65	62.39	
1至2年	4,029,430,666.58	31.29		2,186,987,105.22	33.28	
2至3年	44,984,778.85	0.35		111,868,553.01	1.73	
3年以上	199,584,406.63	1.55		166,868,074.23	2.60	
合 计	2,877,820,081.83	100.00	-	6,571,982,597.11	100.00	

### (3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例	计提理由
广州珠江兴业公司	31,557,037.95	31,557,037.95	5年以上	100.00	预计无法收回
珠海办事处	3,378,746.38	3,378,746.38	5年以上	100.00	预计无法收回
广州市听云轩饮食发展有限公司	7,750,000.00	7,750,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
白藤湖联合发展公司	250,000.00	250,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
岭南盆景协会	100,000.00	100,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
房实总公司	460,000.00	460,000.00	5年以上	100.00	预计无法收回
合计	43,495,784.33	43,495,784.33		—	—

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
广州市城实投资有限公司	往来款	5,342,050,624.89	1-2年	41.32	
广州市品实房地产开发有限公司	往来款	3,970,662,631.44	1年以内	30.71	
广州东建市集团有限公司	往来款	1,200,000,000.00	1年以内	9.28	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	往来款	588,675,900.00	1-2年	4.55	
广州南实投资有限公司	往来款	431,429,350.00	1年以内	3.34	
合计	—	11,532,818,506.33	—	89.20	-

## (三) 长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
对子公司投资	6,509,653,560.65	9,553,327,074.94	328,211,221.44	15,734,769,414.15
对合营企业投资	204,232,402.18	-19,418,150.90	-	184,814,251.28
股权流通分置改革	103,783,541.54			103,783,541.54
小计	6,817,669,504.37	9,533,908,454.66	328,211,221.44	16,023,367,206.97
减：长期股权投资减值准备	69,844,758.03	33,589,187.75	33,589,187.75	69,844,758.03
合计	6,747,824,746.34			15,953,522,448.94

## 2、长期股权投资明细

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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、子公司		15,579,245,537.23	6,509,653,560.65	9,527,074,720.87	305,006,752.06	3,047,884.69						15,734,769,414.15	69,844,758.03
广州珠江物业酒店管理公司	成本法	22,700,000.00	22,700,000.00									22,700,000.00	-
广州燃料集团有限公司	成本法	140,537,784.00	140,537,784.00									140,537,784.00	-
广州华侨房产开发有限公司	成本法	232,507,219.20	235,007,219.20		2,500,000.00							232,507,219.20	-
广州市住宅建设发展有限公司	成本法	671,345,854.76	671,345,854.76									671,345,854.76	-
广州市东建实业集团有限公司	成本法	54,731,197.34	54,731,197.34									54,731,197.34	-

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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	
广州市听云轩饮食发展有限公司	成本法	1,478,120.00	1,478,120.00										1,478,120.00	1,478,120.00
广州珠江工程建设监理有限公司	成本法	38,000,000.00	38,000,000.00										38,000,000.00	-
海南珠江国际置业有限公司	成本法	176,595,960.00	176,595,960.00										176,595,960.00	-
广州珠江实业开发股份有限公司	成本法	279,621,182.60	279,621,182.60										279,621,182.60	-
广州珠江装修工程有限公司	成本法	80,000,000.00	80,000,000.00										80,000,000.00	-

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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
广州珠江外资建筑设计院有限公司	成本法	23,360,000.00	21,824,000.00	1,536,000.00								23,360,000.00	-
广州好世界综合大厦有限公司	成本法	32,305,311.42	32,305,311.42									32,305,311.42	-
广州捷星房地产开发有限公司	成本法	194,060,328.47	83,744,745.42	110,315,583.05								194,060,328.47	-
广州麓翠苑房地产开发有限公司	成本法	43,584,100.00	43,584,100.00									43,584,100.00	-
广州珠江体育文化发展有限公司	成本法	141,248,000.00	141,248,000.00									141,248,000.00	-

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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
广州珠江投资管理集团有限公司	成本法	165,595,162.62	165,595,162.62										68,366,638.03
惠州珠江实业有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00										-
瑞士中星投资有限公司	成本法	209,224,854.87	209,224,854.87										-
深圳珠江实业有限公司	成本法	106,303,568.74	30,000,000.00	76,303,568.74									-
珠海珠江中星房产有限公司	成本法	75,570,944.00	75,570,944.00										-
广州建业投资控股有限公司	成本法	120,858,718.29	120,858,718.29										-

广州珠江实业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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	
广州市城实投资有限公司	成本法	1,327,760,000.00	408,900,000.00	918,860,000.00									1,327,760,000.00	-
西安龙盛置业有限公司	成本法		8,400,000.00		8,400,000.00									-
广州世界贸易中心大厦有限公司	权益法		152,475,992.23			3,047,884.69							155,523,876.92	-
广州新吉山房地产有限公司	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00										5,100,000.00	-
广州珠江实投资基金管理有限公司	成本法	2,100,000.00	2,100,000.00										2,100,000.00	-
陕西万众地产有限公司	成本法	70,000,000.00	70,000,000.00										70,000,000.00	-

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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
清远市广州后花园有限公司	成本法	2,107,550,000.00	2,042,550,000.00	65,000,000.00								2,107,550,000.00	-
肇庆市宏利高投资发展有限公司	成本法	78,000,000.00	78,000,000.00									78,000,000.00	-
陕西跃邦置业有限公司	成本法	4,900,000.00	4,900,000.00									4,900,000.00	-
西安虹瑞置业有限公司	成本法	192,160,000.00	4,900,000.00	187,260,000.00								192,160,000.00	-
西安隆顺置业有限公司	成本法	4,900,000.00	4,900,000.00									4,900,000.00	-
广州珠实城市更新发展有限公司	成本法	28,000,000.00	28,000,000.00									28,000,000.00	-



广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注

2019年1月1日--2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00									2,000,000.00	-
广州富旭教育咨询有限公司	成本法	96,000,000.00	96,000,000.00									96,000,000.00	-
广东世外高人健康产业发展有限公司	成本法	89,010,355.00	89,009,855.00	500.00								89,010,355.00	-
广州南实投资有限公司	成本法	418,000,000.00	5,500,000.00	412,500,000.00								418,000,000.00	-
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	成本法	7,929,894,435.17	539,294,558.90	7,390,599,876.27								7,929,894,435.17	-

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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
韶关市瑞枫投资有限公司	成本法	232,650,000.00	232,650,000.00									232,650,000.00	-
梅州珠实投资有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00									100,000,000.00	-
清远珠江健康研究院	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00									1,000,000.00	-
广州华侨投资公司	成本法			33,589,187.75	33,589,187.75								-
西安荣泽置业有限公司	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00								5,000,000.00	-
广州珠实捷丰置业发展有限公司	成本法	5,000,000.00		5,000,000.00								5,000,000.00	-

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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		
广州市品实房地产开发有限公司	成本法			260,517,564.31	260,517,564.31										
陕西珠江房地产开发公司	成本法	2,000,000.00		2,000,000.00										2,000,000.00	
广州市民政房地产开发公司	成本法	46,621,782.15		46,621,782.15										46,621,782.15	
广州市民政局房屋建设公司	成本法	11,970,658.60		11,970,658.60										11,970,658.60	
二、合营企业		291,220,000.00	204,232,402.18			-19,418,150.90								184,814,251.28	
广州斯博瑞酒店有限公司	权益法	291,220,000.00	204,232,402.18			-19,418,150.90								184,814,251.28	
三、联营企业		4,600,000.00													

广州珠江实业集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019年1月1日—2019年12月31日

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	权益法	4,600,000.00											
四、股权分置流通股		103,783,541.54	103,783,541.54										103,783,541.54
合计		15,978,849,078.77	6,817,669,504.37	9,527,074,720.87	305,006,752.06	-16,370,266.21						16,023,367,206.97	69,844,758.03

## 3、重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数	上期数
	广州斯博瑞酒店有限公司	广州斯博瑞酒店有限公司
流动资产	27,491,539.36	35,150,507.49
非流动资产	436,628,195.36	475,655,242.51
资产合计	464,119,734.72	510,805,750.00
流动负债	22,506,741.70	31,011,065.48
非流动负债	72,000,000.00	72,000,000.00
负债合计	94,506,741.70	103,011,065.48
净资产	369,612,993.02	407,794,684.52
按持股比例计算的净资产份额	184,806,496.51	203,897,342.26
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	184,814,251.28	203,897,342.26
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	54,541,788.44	66,159,875.66
财务费用	3,615,849.41	3,552,591.71
所得税费用		
净利润	-38,894,625.43	-32,636,217.56
其他综合收益		
综合收益总额	-38,894,625.43	-32,636,217.56
企业本期收到的来自合营企业的股利		

注：广州斯博瑞酒店有限公司系广州珠江实业集团有限公司与广州市地下铁道总工公司合作设立，各占股权 50%，各占表决权的 50%。

## 4、重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数	上期数
	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司
流动资产	34,952,466.89	31,451,807.93
非流动资产	10,909.56	14,206.56
资产合计	34,963,376.45	31,466,014.49
流动负债	40,430,168.87	35,640,567.56
非流动负债		
负债合计	40,430,168.87	35,640,567.56
净资产	-5,466,792.46	-4,174,553.07
按持股比例计算的净资产份额	-2,514,724.53	-1,920,283.83
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	-	-

项 目	本期数	上期数
	广州珠江实业绿洲房地 产发展有限公司	广州珠江实业绿洲房地 产发展有限公司
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润	-1,292,239.35	-1,408,033.98
其他综合收益		
综合收益总额	-1,292,239.35	-1,408,033.98
企业本期收到的来自联营企业的股利		

注：（1）广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司是由本公司、广州万熙房地产有限公司、广州百康居商业地产策划有限公司共同出资组建的有限公司，2011年1月18日成立，注册资本1,000.00万元。本公司占46%比例，广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司尚无开发项目。

#### 5、股权分置流通权

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股权分置流通权	103,783,541.54	—	—	103,783,541.54
合计	103,783,541.54	—	—	103,783,541.54

说明：本公司控股的广州珠江实业开发股份有限公司是在上海证券交易所上市的上市公司，该公司于2006年3月27日通过了实施股权分置改革方案，股权分置方案是A股流通股股东每10股获得3股股票，由非流通股股东支付对价。本公司按财政部财会〔2005〕18号文的规定，将通过支付对价取得的所持上市公司股票在证券交易所挂牌交易的流通权价值列入“股权分置流通权”列示。

#### （四）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
1. 主营业务小计	415,705,496.57	151,344,017.57	1,164,394,107.89	696,471,278.52
房地产开发收入	362,682,934.28	121,886,137.86	1,111,470,593.22	667,721,841.39
工程开发收入	1,199,192.89	4,626,957.88	1,387,175.32	4,456,100.14
物业经营收入	51,823,369.40	24,830,921.83	51,536,339.35	24,293,336.99
2. 其他业务小计	67,576,618.04	425,060.93	34,423,448.17	323,171.92
服务费等其他收入	67,576,618.04	425,060.93	34,423,448.17	323,171.92
合 计	483,282,114.61	151,769,078.50	1,198,817,556.06	696,794,450.44

#### （五）投资收益

##### 1、投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,834,203.17	9,464,634.97
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间取得的投资收益		

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	169,904.40	1,457,389.35
持有至到期投资在持有期间取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益	57,359,317.73	
可供出售金融资产等取得的投资收益	88,077,749.30	162,798,324.57
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,685,751.13	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	603,917,897.58	186,525,265.98
合 计	758,044,823.31	360,245,614.87

(六) 现金流量表补充资料

项 目	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	986,683,081.21	458,785,237.19
加: 资产减值准备	-1,977,250.21	634,283.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,460,052.01	21,461,637.33
无形资产摊销	1,207,013.27	1,304,175.50
长期待摊费用摊销	3,853,902.37	3,853,902.37
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)	12,012.45	9,861.94
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	-92,449,772.98	16,510,726.19
投资损失(收益以“-”号填列)	-758,044,823.31	-360,245,614.87
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	16,214,956.82	-33,778,326.54
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-2,709,709.56	-2,709,709.56
存货的减少(增加以“-”号填列)	113,214,416.44	551,436,379.53
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-6,302,814,378.66	-6,468,156,466.02
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,290,427,526.96	-348,572,627.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,723,922,973.19	-6,159,466,540.85
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	2,990,382,650.25	3,933,269,837.08
减: 现金的年初余额	3,933,269,837.08	1,398,442,234.30
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	-942,887,186.83	2,534,827,602.78

## 十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

1、根据《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司 100%国有产权无偿划转到广州市水务投资集团有限公司的通知》（穗国资产权〔2018〕36号）要求，广州市国资委决定将广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）100%国有产权无偿划转给水投集团（以下简称“本次国有产权无偿划转”），珠实集团作为水投集团的全资子公司。划拨工作完成后，保留珠实集团市管企业待遇，管理关系暂时不变（由广州市国资委直接监管）；水投集团对珠实集团的股权及重大资产处置等相关工作，需报广州市国资委审批后再实施。本次国有产权无偿划转的基准日为2017年12月31日，本次国有产权无偿划转实施完成后，水投集团将持有珠实集团100%的股权。

2、子公司广州市东建实业集团有限公司承担的菠萝山保障房项目已列入广州市重点建设项目，计划总投资220,993.00万元，建设期为2012年10月至2016年10月。截止2019年12月31日，已完成总投资161,162.00万元。

3、广州珠江工程建设监理技术开发公司（以下简称监理技术公司），是按总工会的规定由公司工会发起成立注册资本20.00万元。监理技术公司由于没有监理业务资质，相关业务由公司统一运作，公司与监理技术公司签订咨询服务合同，将相关协作费用以咨询服务费的形式支付给监理技术公司，并向公司开具合法报销发票。

## 十三、财务报表的批准

本公司2019年度财务报表经公司董事会批准报出。



第16页至第143页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人



签名：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

主管会计工作负责人



签名：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_

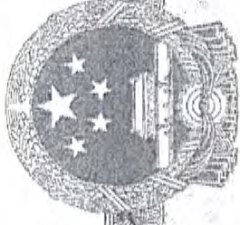
会计机构负责人



签名：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_





# 营业执照

(副本)

编号: S0652020023940G(1-1)  
统一社会信用代码  
9144010105894088X4



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所

类型 (特殊普通合伙分支机构)

负责人 谢泽敏

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 2012年12月26日

营业期限 2012年12月26日至2112年03月05日

营业场所 广州市天河区珠江西路17号1106房,自编房号1106(仅限办公)



登记机关



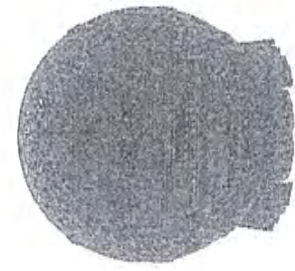
2020年03月27日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制





证书序号: 5003885

# 说明

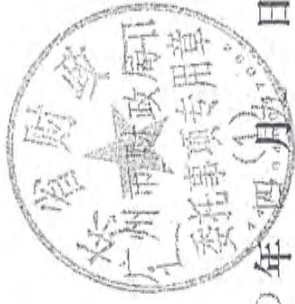
- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

# 会计师事务所分所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)  
 广州分所  
 负责人: 谢泽敏  
 经营场所: 广州市天河区珠江东路1106号1106房, 自编房  
 号 1106 (仅限办公)  
 分所执业证书编号: 110101414401  
 批准执业文号: 粤财会[2012]65号  
 批准执业日期: 2012年12月20日

发证机关:

二〇一〇年四月十四日



中华人民共和国财政部制

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after



鲁友国(420801963027)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕94号。



420801963027

2019 年 4 月 日  
y m d



姓 名 鲁友国  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 1961-03-03  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所(特殊普通  
合伙)广州分所  
Working unit  
身份证号码 420321196103030039  
Identity card No.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after



徐志文(441900640002)，已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2019〕94号。



441900640002

2019 年 4 月 日  
y m d



姓 名 徐志文  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 1978-06-28  
Date of birth  
工作单位 大信会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 441900197806280014  
Identity card No.



仅供出具报告使用