



### 资产负债表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司（合并）

2020年6月30日

会企 01 表

金额单位：元

资 产	行次	期 末 余 额	年 初 余 额	负债和所有者权益（或股东权益）	行次	期 末 余 额	年 初 余 额
<b>流动资产：</b>	<b>35</b>			<b>流动资产：</b>	<b>35</b>		
货币资金	2	14,577,018,875.02	12,098,143,495.15	短期借款	36	9,014,823,581.00	6,737,952,665.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3	255,571,772.59	293,913,384.27	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	37		
应收票据	4	9,343,050.52	24,802,129.64	应付票据	39	69,995,825.00	46,258,439.83
应收账款	5	2,064,424,785.49	2,037,843,914.85	应付账款	40	2,399,563,771.07	4,208,549,591.37
预付款项	6	1,725,105,752.00	2,247,813,904.37	预收款项	41	1,837,892,349.54	2,610,834,201.78
应收股利	7	-	-	应付职工薪酬	42	177,351,998.93	213,759,144.50
应收利息	8	-	-	应交税费	43	1,156,093,033.29	1,359,872,661.29
其他应收款	9	10,686,872,866.54	10,873,301,884.21	应付利息	47	379,612,000.93	333,898,692.73
存货	10	47,306,331,192.89	51,541,906,101.65	应付股利	48	132,280,555.58	49,505,555.58
一年内到期的非流动资产	11	-	-	其他应付款	49	12,439,839,556.57	16,156,101,142.21
其他流动资产	12	1,080,315,073.11	1,766,872,126.30	一年内到期的非流动负债	47	4,963,343,898.66	2,917,959,500.00
<b>流动资产合计</b>	<b>13</b>	<b>77,702,983,368.16</b>	<b>80,884,596,940.44</b>	其他流动负债	48	603,364,693.81	2,824,521,705.53
				<b>流动负债合计</b>	<b>49</b>	<b>33,174,161,264.38</b>	<b>37,459,213,400.25</b>
				非流动负债：	50		
<b>非流动资产：</b>	<b>15</b>			长期借款	51	16,292,726,579.97	17,350,568,800.00
可供出售金融资产	16	1,342,634,613.76	1,293,749,032.51	应付债券	52	14,709,397,000.00	14,182,735,999.97
持有至到期投资	17	-	-	长期应付款	53	475,792,057.90	113,097,496.01
投资性房地产	18	10,133,597,964.37	10,244,113,997.20	递延收益	54	30,688,623.80	30,688,623.80
长期股权投资	19	994,466,401.33	929,852,663.53	递延所得税负债	55	2,160,845,694.76	2,092,315,661.14
长期应收款	20	-	-	其他非流动负债	56	1,912,268.23	3,277,402.81
固定资产	21	1,408,566,288.24	2,254,448,824.03	<b>非流动负债合计</b>	<b>58</b>	<b>33,671,362,224.66</b>	<b>33,772,683,983.73</b>
在建工程	22	2,162,175,449.94	2,037,012,579.43	<b>负债合计</b>	<b>59</b>	<b>66,845,523,489.03</b>	<b>71,231,897,383.98</b>
工程物资	23	-	-	<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	<b>60</b>		
固定资产清理	24	-	-	实收资本（或股本）	61	720,659,293.70	720,659,293.70
生产性生物资产	25	-	-	其他权益工具	62	4,800,000,000.00	4,800,000,000.00
油气资产	26	-	-	其中：永续债	63	4,800,000,000.00	4,800,000,000.00
无形资产	27	20,291,659.63	21,562,209.66	优先股	64	-	-
开发支出	28	-	-	资本公积	65	9,623,359,921.26	9,621,979,171.76
商誉	29	8,048,863.93	8,048,863.93	其他综合收益	66	-76,989,867.61	-132,893,806.71
长期待摊费用	30	131,416,324.20	418,178,332.76	盈余公积	67	360,329,646.85	360,329,646.86
递延所得税资产	31	606,574,350.54	656,173,243.60	未分配利润	68	4,316,797,131.62	4,006,232,204.02
其他非流动资产	32	2,302,658,150.08	1,990,472,498.12	<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>69</b>	<b>19,744,156,125.82</b>	<b>19,376,306,509.63</b>
<b>非流动资产合计</b>	<b>33</b>	<b>19,110,430,266.02</b>	<b>19,859,612,244.77</b>	<b>少数股东权益</b>	70	10,223,734,019.33	10,130,005,291.60
				<b>所有者权益合计</b>	<b>71</b>	<b>29,967,890,145.15</b>	<b>29,506,311,801.23</b>
<b>资产总计</b>	<b>34</b>	<b>96,813,413,634.18</b>	<b>100,738,209,185.21</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>72</b>	<b>96,813,413,634.18</b>	<b>100,738,209,185.21</b>

公司负责人：



会计机构负责人：



填表人：





# 润 表

会企 02表

编制单位:广州珠江实业集团有限公司(合并)

2020-6-30

单位: 元

项	行次	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1	7,313,212,639.06	9,194,356,320.30
二、营业总成本	4	7,011,016,634.13	8,345,806,609.58
其中: 营业成本	5	5,759,265,916.05	6,572,016,435.63
税金及附加	6	305,345,502.94	535,467,782.60
销售费用	7	231,543,037.29	298,325,828.87
管理费用	8	389,925,740.53	480,787,686.22
研发费用	9	26,549,420.42	30,563,392.18
财务费用	10	305,369,420.18	428,691,610.08
资产减值损失	11	-6,982,403.28	-46,126.00
加: 公允价值变动净收益(损失以“-”号填列)	12	4,905,722.72	11,417,162.62
投资收益(损失以“-”号填列)	13	418,365,923.08	103,788,772.95
资产处置收益(损失以“-”号填列)	14	-4,251.81	106,034.56
其他收益(损失以“-”号填列)	15	6,659,413.98	3,461,968.82
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	16	732,122,812.90	967,323,649.67
加: 营业外收入	17	13,398,230.86	15,793,358.88
减: 营业外支出	18	50,038,486.70	24,234,459.26
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	19	695,482,557.06	958,882,549.29
减: 所得税	20	142,521,123.02	260,232,556.73
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	21	552,961,434.05	698,649,992.56
归属于母公司所有者的净利润	22	556,910,078.81	520,587,933.31
少数股东损益	23	-3,948,644.76	178,062,059.25
六、其他综合收益	24	55,903,939.10	37,062,250.76
七、综合收益总额	25	608,865,373.15	735,712,243.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	26	612,814,017.91	557,650,184.07
归属于少数股东的综合收益总额	27	-3,948,644.76	178,062,059.25

公司负责人:



会计机构负责人:



填表人:

米 鹏



## 现金流量表

企会 03表  
单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司（合并）

2020年1-6月

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	6,990,755,528.58	9,764,889,007.97
收到的税费返还	3	7,997,388.18	679,361.32
收到其他与经营活动有关的现金	4	2,410,805,921.84	7,565,677,122.61
经营活动现金流入小计	5	9,409,558,838.60	17,331,245,491.90
购买商品、接受劳务支付的现金	6	5,119,427,494.08	4,287,833,875.11
支付给职工以及为职工支付的现金	7	718,464,646.22	808,149,508.64
支付的各项税费	8	833,482,996.19	1,562,324,684.26
支付其他与经营活动有关的现金	9	2,613,004,640.25	9,796,133,638.01
经营活动现金流出小计	10	9,284,379,776.74	16,454,441,706.02
经营活动产生的现金流量净额	11	125,179,061.86	876,803,785.88
二、投资活动产生的现金流量：	12	---	---
收回投资收到的现金	13	1,800,111,769.81	3,366,498,279.63
取得投资收益收到的现金	14	433,528,148.79	117,388,631.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	530,224.97	45,197.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-879,488,618.81	29,530,441.31
收到其他与投资活动有关的现金	17	763,602,500.03	492,031,932.28
投资活动现金流入小计	18	2,118,284,024.79	4,005,494,481.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	271,655,310.98	222,845,725.48
投资支付的现金	20	1,119,114,709.19	3,727,597,055.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	22	439,430,411.17	31,564,875.23
投资活动现金流出小计	23	1,830,200,431.34	3,982,007,656.19
投资活动产生的现金流量净额	24	288,083,593.45	23,486,825.71
三、筹资活动产生的现金流量：	25	---	---
吸收投资收到的现金	26	810,000.00	820,440,000.00
取得借款收到的现金	27	15,623,670,222.34	5,956,251,189.91
收到其他与筹资活动有关的现金	28	144,944,128.35	943,471,117.82
筹资活动现金流入小计	29	15,769,424,350.69	7,720,162,307.73
偿还债务支付的现金	30	12,026,309,589.80	5,305,236,191.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	1,550,942,931.51	1,585,105,354.91
支付其他与筹资活动有关的现金	32	124,921,244.98	108,632,542.48
筹资活动现金流出小计	33	13,702,173,766.29	6,998,974,088.69
筹资活动产生的现金流量净额	34	2,067,250,584.40	721,188,219.04
四、汇率变动对现金的影响	35	55,471.95	41,525.12
五、现金及现金等价物净增加额	36	2,480,568,711.66	1,621,520,355.75
期初现金及现金等价物余额	37	12,071,647,795.01	11,583,332,863.08
期末现金及现金等价物余额	38	14,552,216,506.67	13,204,853,218.83

公司负责人：



会计机构负责人：



填表人：

和 鹏

# 资产负债表

单位: 广州珠江实业集团有限公司

日期: 2020-06-30

币种: 人民币

N合01表

资产	行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	行次	期末余额	年初余额
流动资产:	1	---	---	流动负债:	38	---	---
货币资金	2	6,623,775,438.24	2,990,382,650.25	短期借款	39	7,780,000,000.00	5,780,000,000.00
交易性金融资产	3	25,937,993.53	1,301,139.26	交易性金融负债	40		
应收票据	4			应付票据	41		
应收账款	5	7,056,797.57	7,056,797.57	应付账款	42	22,400,874.43	29,323,979.72
预付款项	6	6,032,138.29	5,652,755.93	预收账款	43	98,628,579.26	26,536,602.68
应收股利	7			应付职工薪酬	44	13,921,017.63	14,318,823.35
应收利息	8			其中: 应付工资	45	13,411,544.17	13,411,544.17
其他应收款	9	13,538,289,792.73	12,884,000,820.60	应付福利	46		
存货	10	588,235,281.96	584,669,394.58	应交税费	47	42,732,421.92	29,596,005.21
其中: 库存商品	11	4,024,400.66	4,024,400.66	其中: 应交税金	48	41,958,047.73	29,272,647.34
原材料	12	801,972,478.43	801,335,936.65	应付利息	49	348,030,944.25	230,678,722.02
拟开发土地	13			应付股利	50	132,280,555.58	49,505,555.58
一年内到期的非流动资产	14			其他应付款	51	3,952,546,345.23	3,900,146,230.09
其他流动资产	15	5,490,506.39	23,545,879.54	一年内到期的非流动负债	52	3,328,000,000.00	1,819,600,000.00
流动资产合计	16	20,794,817,948.71	16,496,009,437.73	其他流动负债	53	17,168,453.98	2,078,151,570.04
非流动资产:	17			流动负债合计	54	15,735,709,192.28	13,957,857,488.69
可供出售金融资产	18	1,300,043,330.21	1,251,157,748.96	非流动负债:	55		
持有至到期投资	19			长期借款	56	627,725,000.00	648,025,000.00
投资性房地产	20	399,245,349.76	405,144,452.68	应付债券	57	9,720,000,000.00	7,720,000,000.00
长期股权投资	21	15,865,972,947.28	15,953,522,448.94	长期应付款	58	3,188,939.51	3,188,939.51
长期应收款	22			专项应付款	59	23,645,568.74	23,645,568.74
固定资产	23	30,283,249.01	30,806,638.55	预计负债	60		
在建工程	24	166,048,250.00	171,205,250.00	递延所得税负债	61	63,538,246.15	63,538,246.15
工程物资	25			其他非流动负债	62	1,832,189.86	2,446,115.66
固定资产清理	26			非流动负债合计	63	10,439,929,944.26	8,460,843,870.06
生产性生物资产	27			负债合计	64	26,175,639,136.54	22,418,701,358.75
油气资产	28			所有者权益 (或股东权益):	65		
无形资产	29	2,142,571.85	2,491,481.03	实收资本 (或股本)	66	720,659,293.70	720,659,293.70
开发支出	30			其他权益工具	67	4,800,000,000.00	4,800,000,000.00
商誉	31			其中: 永续债	68	4,800,000,000.00	4,800,000,000.00
长期待摊费用	32	8,028,767.69	11,808,549.08	优先股	69		
递延所得税资产	33	13,845,605.05	32,480,251.41	资本公积	70	9,008,533,648.72	9,007,152,899.22
其他非流动资产	34	4,361,900,000.00	4,500,900,000.00	其他综合收益	71	-41,115,796.97	-97,019,736.07
非流动资产合计	35	22,147,490,070.85	22,359,516,820.65	其中: 外币报表折算差额	72		
				盈余公积	73	360,329,646.85	360,329,646.85
				未分配利润	74	1,918,262,090.72	1,645,702,795.93
				归属于母公司所有者权益合计	75	16,766,668,883.02	16,436,824,899.63
				*少数股东权益	76		
				所有者权益合计	77	16,766,668,883.02	16,436,824,899.63
资产总计	37	42,942,308,019.56	38,855,526,258.38	负债和所有者权益总计	78	42,942,308,019.56	38,855,526,258.38

公司负责人:



会计机构负责人:



制表人:

欧江



# 利润表

N合02表

单位:广州珠江实业集团有限公司

日期:2020-06-30

币种:人民币

项 目	行次	本月数	本年累计数	上年同期数
一、营业总收入	1	13,724,268.55	60,965,755.20	246,027,335.85
其中: 主营业务收入	2	3,180,264.85	17,602,933.75	210,481,773.00
其他业务收入	3	10,544,003.70	43,362,821.45	35,545,562.85
二、营业总成本	4	-47,712,539.28	121,006,876.04	283,437,117.52
其中: 主营业务成本	5	2,157,434.13	13,579,078.54	76,343,982.49
其他业务成本	6	22,296.90	32,705.08	24,000.76
税金及附加	7	2,073,885.98	7,819,866.06	30,526,439.91
销售费用	8	1,762.77	155,611.02	4,221,067.88
管理费用	9	12,117,483.45	36,216,579.10	44,733,433.18
财务费用	10	-64,085,402.51	61,792,286.74	127,588,193.30
资产减值损失	11		1,410,749.50	
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	12			
投资收益(损失以“-”号填列)	13	333,857,989.56	591,473,777.53	286,418,245.31
资产处置收益(损失以“-”号填列)	14			
其他收益(损失以“-”号填列)	15	302,046.71	1,065,087.08	816,995.06
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	16	395,596,844.10	532,497,743.77	249,825,458.70
加: 营业外收入	17	-58,385.72	162,803.79	237,358.20
减: 营业外支出	18	5,005,000.00	5,072,388.60	5,005,000.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	19	390,533,458.38	527,588,158.96	245,057,816.90
减: 所得税	20	8,683,712.96	8,683,712.96	-131.27
五、净利润(净亏损以“-”号填列)*	21	381,849,745.42	518,904,446.00	245,057,948.17
归属于母公司所有者的净利润	22	381,849,745.42	518,904,446.00	245,057,948.17
少数股东损益	23			
六、每股收益:				
(一) 基本每股收益	24			
(二) 稀释每股收益	25			

公司负责人:



会计机构负责人:



制表人:

欧江



# 现金流量表

N合03表

单位:广州珠江实业集团有限公司

日期:2020-06-30

币种:人民币

项 目	行次	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>	1	---	---
销售商品、提供劳务收到的现金	2	113,199,919.74	215,840,652.92
收到的税费返还	13		
收到其他与经营活动有关的现金	14	11,645,778,826.99	25,174,078,202.56
<b>经营活动现金流入小计</b>	15	11,758,978,746.73	25,389,918,855.48
购买商品、接受劳务支付的现金	16	13,211,044.13	23,056,210.63
支付给职工以及为职工支付的现金	22	28,088,095.68	36,676,277.98
支付的各项税费	23	64,970,367.35	147,322,093.02
支付其他与经营活动有关的现金	24	12,287,311,147.27	26,045,227,427.62
<b>经营活动现金流出小计</b>	25	12,393,580,654.43	26,252,282,009.25
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	26	-634,601,907.70	-862,363,153.77
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>	27	---	---
收回投资收到的现金	28	404,711,769.81	894,503,477.17
取得投资收益收到的现金	29	602,377,006.62	296,880,897.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	30	633.60	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	31	197,060,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	32		
<b>投资活动现金流入小计</b>	33	1,204,149,410.03	1,191,384,374.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34	1,348,216.30	277,205.17
投资支付的现金	35	384,538,897.86	1,468,178,436.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37		
支付其他与投资活动有关的现金	38	58,777.67	490.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	39	385,945,891.83	1,468,456,131.62
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	40	818,203,518.20	-277,071,757.06
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>	41	---	---
吸收投资收到的现金	42		800,000,000.00
取得借款收到的现金	44	8,280,000,000.00	1,180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46	516,500,457.74	514,058,963.01
<b>筹资活动现金流入小计</b>	47	8,796,500,457.74	2,494,058,963.01
偿还债务支付的现金	48	4,791,900,000.00	1,845,875,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49	537,539,182.90	570,055,272.59
支付其他与筹资活动有关的现金	51	17,270,097.35	20,177,064.58
<b>筹资活动现金流出小计</b>	52	5,346,709,280.25	2,436,107,337.17
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	53	3,449,791,177.49	57,951,625.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	54		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	55	3,633,392,787.99	-1,081,483,284.99
加: 期初现金及现金等价物余额	56	2,990,382,650.25	7,638,907,963.97
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	57	6,623,775,438.24	6,557,424,678.98

公司负责人:

会计机构负责人:

制表人:



欧江

# 广州珠江实业集团有限公司

## 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)。

## 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。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明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的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 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记入商品房成本。

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：

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

$$\text{已销开发产品的成本} = \text{已实现销售的可售面积} \times \text{可售面积单位工程成本}$$

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	40、28	5%	2.5%-3.57%
机器设备	11-12	5%	9.09-8.33%
电子设备	11-12	5%	9.09-8.33%
运输设备	11-12	5%	9.09-8.33%
其他设备	11-12	5%	9.09-8.33%

##### 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 2018 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 2018 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關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

本公司本年度无此事项。

### (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%，广州珠江建设发展有限公司、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	2	3	香港	香港	金融投资	1,000万港元	100.00	100.00	20,922.48	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
	公司										
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
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	房地产开发及经营	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

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
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	房地产开发及经营	6,400.00	92.04	92.04	40,890.00	1
17	广州珠江建设发展有限公司	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 万港元	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
21	广州建业投资控股有限公司	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	2	1	广州	广州	房地产开发经营	300.00	70.00	70.00	210.00	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
	管理有限公司										
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	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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

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
35	广州珠实捷丰置业发展有限公司	2	1	广州	广州	房地产业	500.00	100.00	100.00	500.00	1
36	广州珠江商业经营管理有限公司	2	1	广州	广州	房地产租赁经营	1,500.00	100.00	100.00	1,500.00	1
37	广州珠江产业园投资发展有限公司	2	1	广州	广州	其他居民服务业	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	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	48.00	48.00	16,170.00	204,255.00	2	该公司实际控制人为本公司
3	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
4	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
5	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

### (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) 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
广州珠江商业经营管理有限公司	14,922,823.11	-77,176.89
广州珠江产业园投资发展有限公司	100,000,000.00	-2,459.65

#### (五) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

本年度无此事项发生。

### 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	1,374,768.18	2,196,446.94
银行存款	14,519,099,394.12	12,046,254,272.49
其他货币资金	56,544,712.72	49,692,775.72
<b>合计</b>	<b>14,577,018,875.02</b>	<b>12,098,143,495.15</b>
其中：存放在境外的款项总额		

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	18,721,840.09	9,802,500.66
按揭担保保证金	6,080,528.26	16,693,199.48
<b>合计</b>	<b>24,802,368.35</b>	<b>26,495,700.14</b>

#### (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	229,633,779.06	292,612,245.01
其中：权益工具投资	65,133,779.06	92,612,245.01
其他	164,500,000.00	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	25,937,993.53	1,301,139.26
其中：权益工具投资	25,937,993.53	1,301,139.26
<b>合计</b>	<b>255,571,772.59</b>	<b>293,913,384.27</b>

#### (三) 应收票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,520,000.00	22,975,609.20
商业承兑汇票	3,823,050.52	1,826,520.44
合 计	9,343,050.52	24,802,129.64

(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	239,611,884.49	11.44	12,712,489.62	40.20
按组合计提坏账准备的应收账款	1,836,996,430.97	87.72	4,221,284.98	13.35
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	17,440,336.38	0.83	14,690,091.75	46.45
合 计	2,094,048,651.84	100.00	31,623,866.35	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	100.00	32,556,027.93	1.57

(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
小业主	168,531,588.95		3年以上		
肇庆市肇阳电力实业有限公司	18,065,060.00		1-2年		
广州宝能文化娱乐有限公司	7,205,158.00		1年		
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
东莞市轨道交通有限公司	4,943,904.06		1年以内		
佛山市新城开发建设有限公司	3,754,178.29		1年以内		
郑州地铁集团有限公司	3,615,060.90		1年以内		
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
广州市花都区公共建设项目管理中	2,527,193.34		1年以内		

心					
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
广州市番禺区基本建设投资管理办公室	2,085,647.26		1 年以内		
广汽本田汽车有限公司增城工厂	2,020,000.00		1 年以内		
其他	1,959,261.21		3 年以上		
广州市重点公共建设项目管理中心	1,655,726.64		1 年以内		
招标代理费	1,625,572.77		1 年以内		
温州幸福轨道交通股份有限公司	1,395,781.00		1 年以内		
广州白云国际机场股份有限公司	1,281,479.06		1 年以内		
广州市净水有限公司	1,245,666.06		1 年以内		
贵州恒丰伟业房地产开发有限公司	1,061,300.00		1 年以内		
广州地铁集团有限公司	1,059,191.93		1 年以内		
南昌高航投资有限公司	895,956.47		1 年以内		
广州广汽荻原模具冲压有限公司	815,876.42		1 年以内		
大连珠江国际大厦物业管理有限公司应收管理费	466,344.11		1 年以内		
广州市花都区人民法院	384,075.40		1 年以内		
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
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
广州酒家集团利口福(湘潭)食品有限公司	290,520.00		1 年以内		
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
广州南沙经济技术开发区建设中心	159,514.00		1 年以内		
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

广州白云国际机场股份有限公司	102,422.53		1 年以内		
<b>合 计</b>	239,611,884.49	12,712,489.62			

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

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	427,521,916.38	23.27	289,692.55	650,190,122.22	31.83	2,438,372.61
1 至 2 年	441,117,319.04	24.01	3,499,297.44	535,433,118.02	26.21	1,284,179.73
2 至 3 年	418,714,164.42	22.79	139,350.17	487,069,650.56	23.84	420,076.89
3 年以上	549,643,031.13	29.92	292,944.82	370,070,906.17	18.12	777,252.89
<b>合 计</b>	1,836,996,430.97	100.00	4,221,284.98	2,042,763,796.97	100.00	4,919,882.12

(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	3 年以上	100.00	预计无法收回
广州市焯燊贸易有限公司	1,273,509.56	1,273,509.56	3 年以上	100.00	预计无法收回
其他	1,102,399.36		1 年以内	-	
广州味精厂	828,981.00	828,981.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
清远市美林基业实业投资有限公司	744,793.51		1 年以内	-	
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	3 年以上	100.00	预计无法收回
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
广州酷旅旅行社有限公司	489,534.00		1 年以内	-	
北京京康物资供应站	450,000.00	450,000.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
谭洲	437,865.38	437,865.38	3 年以上	100.00	预计无法收回
增城锦发燃料公司	377,340.00	377,340.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
羊城纸箱厂	373,656.95	373,656.95	3 年以上	100.00	预计无法收回
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

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
携程计算机 (上海)有限公司	191,769.00		1年以内	-	
文汇公司(金 海)	180,500.00	180,500.00	1年以内	100.00	预计无法收回
东方纸箱厂	179,839.00	179,839.00	3年以上	100.00	预计无法收回
裕华钢厂	174,800.00	174,800.00	3年以上	100.00	预计无法收回
清远美胜酒店 管理有限公司	115,321.00		1年以内	-	
北京酷讯科技 有限公司(美 团网)	106,427.76		1年以内	-	
大笼玻璃厂	92,554.37	92,554.37	3年以上	100.00	预计无法收回
建材供销公司	87,754.69	87,754.69	3年以上	100.00	预计无法收回
好泰制衣厂	65,576.50	65,576.50	3年以上	100.00	预计无法收回
从化珠啤酒 厂、东莞一 旺、东方印染 有限公司	59,831.00	59,831.00	3年以上	100.00	预计无法收回
芳村燃料公司	30,500.00	30,500.00	3年以上	100.00	预计无法收回
<b>合 计</b>	<b>17,440,336.38</b>	<b>14,690,091.75</b>			

(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	125,472,768.43	5.99
广州市大金供应链管理有限公司	71,740,000.00	3.43
成都奥成置业有限责任公司	58,360,453.35	2.79
成都赛博特置业投资发展有限公司	53,510,890.16	2.56
佛山市金塘海贸易有限公司	42,806,623.44	2.04
<b>合 计</b>	<b>351,890,735.38</b>	

(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	941,114,514.77	54.50		933,386,595.13	41.49	
1至2年	424,394,278.42	24.58		546,378,286.42	24.29	
2至3年	36,882,973.85	2.14		241,604,941.53	10.74	
3年以上	324,426,640.43	18.79	1,712,655.47	528,156,736.76	23.48	1,712,655.47

合 计	1,726,818,407.47	100.00	1,712,655.47	2,249,526,559.84	100.00	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	266,120,905.96	1-2 年	工程未完成结算
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	工程未完成结算
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	工程未完成结算
广州珠江建设发展有限公司	广州市钟鑫建筑工程公司	5,466,244.73	3 年以上	工程未完成结算
广州珠江建设发展有限公司	广东荣基鸿业建筑工程总公司	5,154,392.35	3 年以上	工程未完成结算
广州珠江建设发展有限公司	广东诺厦建设工程有限公司	3,715,387.07	3 年以上	工程未完成结算
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	工程未完成结算
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	工程未完成结算
湖南珠江实业投资有限公司	长沙靖港建筑工程有限公司	1,842,280.00	1-2 年	工程未完成结算
韶关市瑞枫投资有限公司	东莞市昌利市政建设工程有限公司	1,308,848.28	3 年以上	工程未完成结算
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	工程未完成结算
合 计		563,628,551.13	—	—

## 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 (%)
广东永盛建筑工程有限公司	266,120,905.96	15.41
湖南北山建设集团股份有限公司	237,365,258.92	13.75
肇庆市建筑安装工程有限公司	165,232,468.14	9.57
肇庆市建筑装饰材料有限公司	109,500,000.00	6.34
广东腾辉建设有限公司	52,992,234.35	3.07
合 计	831,210,867.37	—

## (六) 其他应收款

种 类	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,686,872,866.54	10,873,301,884.21
合 计	10,686,872,866.54	10,873,301,884.21

### 其他应收款明细:

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	315,396,662.02	2.85	188,071,424.47	49.49
按组合计提坏账准备的其他应收款	10,641,778,749.41	96.16	94,297,083.09	24.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	109,744,713.15	0.99	97,678,750.48	25.70
合 计	11,066,920,124.58	—	380,047,258.04	—

(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	307,247,888.76	2.72	289,680,441.70	71.70
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	26.03
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	2.27
<b>合 计</b>	<b>11,277,327,507.12</b>	<b>—</b>	<b>404,025,622.91</b>	<b>100.00</b>

## 1、按组合计提坏账准备的其他应收款

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	4,181,060,912.61	39.29	952,531.16	4,804,128,384.33	43.83	1,050,671.93
1至2年	2,240,789,474.55	21.06	831,713.77	2,083,349,979.71	19.01	10,662,658.76
2至3年	1,910,858,053.74	17.96	2,608,154.25	1,466,238,635.01	13.38	2,609,774.25
3年以上	2,309,070,308.51	21.70	89,904,683.91	2,607,175,524.74	23.79	90,834,981.70
<b>合 计</b>	<b>10,641,778,749.41</b>	<b>—</b>	<b>94,297,083.09</b>	<b>10,960,892,523.79</b>	<b>—</b>	<b>105,158,086.64</b>

## 2、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	3,907,171,991.19	1年以内, 3年以上	35.30%	
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	14.40	
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	8.21%	
广州市城德房地产开发有限公司	往来款	835,020,000.00	1年以内	7.55%	
广州市花都第四建筑工程有限公司	往来款	686,221,019.44	1年以内, 1-2年	6.20%	
<b>合 计</b>		<b>7,890,544,855.24</b>		<b>—</b>	

## (七) 存货

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	0.00	0.00	0.00	560,742.64	0.00	560,742.64
自制半成品及在产品	33,936,429,079.83	7,863,558.31	33,928,565,521.52	38,968,458,724.26	7,863,558.31	38,960,595,165.95
库存商品 (产成品)	540,557,553.13	859,293.01	539,698,260.12	10,914,380,577.43	859,293.01	10,913,521,284.42
周转材料 (包装物、低值易耗品)	1,912,671.15	0.00	1,912,671.15	5,488,008.63	0.00	5,488,008.63
其他	12,836,154,740.10	0.00	12,836,154,740.10	1,661,740,900.01	0.00	1,661,740,900.01
<b>合 计</b>	<b>47,315,054,044.21</b>	<b>8,722,851.32</b>	<b>47,306,331,192.89</b>	<b>51,550,628,952.97</b>	<b>8,722,851.32</b>	<b>51,541,906,101.65</b>

## (八) 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
委托贷款	-	-
合 计	-	-

(九) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
待处理财产损益	0.00	436,473.82
待抵扣增值税	273,995,261.26	397,460,158.44
预缴的税费	696,246,225.49	450,487,367.44
银行理财产品	99,000,000.00	918,400,000.00
处理历史遗留问题费用	11,073,586.36	88,126.60
合 计	1,080,315,073.11	1,766,872,126.30

(十) 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	1,359,089,005.72	16,454,391.96	1,342,634,613.76
按公允价值计量的	151,473,330.21	0.00	151,473,330.21
按成本计量的	1,207,615,675.51	16,454,391.96	1,191,161,283.55
合 计	1,359,089,005.72	16,454,391.96	1,342,634,613.76

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	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

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	可供出售债务工具	其他	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	206,294,392.83	0.00	0.00	206,294,392.83
公允价值	151,473,330.21	0.00	0.00	151,473,330.21
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-54,821,062.62	-	-	-54,821,062.62
已计提减值金额	0.00	0.00	0.00	-

(十一) 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	598,644,159.09	88,000,000.00	15,229,839.20	671,414,319.89
对联营企业投资	173,831,658.33	21,170,000.00	-	195,001,658.33
对其他企业投资	129,055,220.68	-	29,426,423.00	99,628,797.68
股权分置流通权	103,783,541.54			103,783,541.54
小 计	1,005,314,579.64	109,170,000.00	44,656,262.20	1,069,828,317.44
减：长期股权投资减值准备	75,461,916.11	-	100,000.00	75,361,916.11
<b>合 计</b>	<b>929,852,663.53</b>	<b>109,170,000.00</b>	<b>44,556,262.20</b>	<b>994,466,401.33</b>

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动			
			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
一、合营企业	858,402,020.72	598,644,159.09	88,000,000.00	400,000.00	-14,829,839.20	0.00
广州斯博瑞酒店有限公司(*2)	291,220,000.00	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	-	-	-	-
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	-	-	-	-
广州市昊燃油站有 限公司	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	-	-	-	-
广州粤物珠实贸易有 限公司	510,000.00	0	-	-	-	-
广州天晨房地产开发 有限公司	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	369,507,887.09	-	-	-14,829,839.20	-
三亚贵丰投资发展有 限公司	5,100,000.00	0	5,100,000.00	-	-	-
清远市珠江健康管理 研究院	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-	-
广州市怡康物业管理 有限公司	7,422,020.72	7422020.72	-	-	-	-
陕西万众控股集团有 限公司	70,000,000.00	0	70,000,000.00	-	-	-
西安隆顺置业有限公 司	4,900,000.00	0	4,900,000.00	-	-	-

西安荣泽置业有限公司	5,000,000.00	0	5,000,000.00	-	-	-
广州市城德房地产开发有限公司	3,000,000.00	0	3,000,000.00	-	-	-
二、联营企业	223,412,088.63	173,831,658.33	21,170,000.00	-	-	-
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司 (*4)	4,600,000.00	0	-	-	-	-
广州侨爱房地产开发有限公司	4,335,820.63	4,335,820.63	-	-	-	-
海南美豪利投资有限公司	30,000,000.00	0.00	-	-	-	-
三亚浪琴乌美疗中心有限公司 (*3)	578,000.00	578,000.00	-	-	-	-
惠州市安隆房地产开发有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	-	-	-	-
广东亿华房地产开发有限公司	46,740,000.00	46,740,000.00	-	-	-	-
广州东湛房地产开发有限公司	65,000,000.00	65,000,000.00	-	-	-	-
晋江中运体育建设发展有限公司	20,000,000.00	39,860,619.80	20,000,000.00	-	-	-
浙江珠丰文体发展有限公司	1,170,000.00	0.00	1,170,000.00	-	-	-
衢州宝治体育建设运营有限公司	3,188,268.00	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	-	-	-	-
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	40,000,000.00	0.00	-	-	-	-
三、其他企业	141,883,886.15	129,055,220.68	-29,426,423.00	-	-	-
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	0	-	-	-	-
新会水产总公司 (*7)	274,000.00	274,000.00	-	-	-	-
新会水产购销公司 (*7)	100,000.00	100,000.00	-	-	-	-
沈阳燃料集团有限公司 (*6)	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	-	-	-	-
沿海城市房协 (*6)	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	-	-	-	-
华侨现代装饰服务有限公司	2,006,000.00	0	-	-	-	-
深圳市新珠江艺术有限公司	800,000.00	0.00	-	-	-	-
广州市东建实业总公司清远分公司	2,700,000.00	2,233,974.53	-	-	-	-
广州东建大地石业有限公司	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	-	-	-	-
清远市美林湖国际社区幼儿园	500,000.00	500,000.00	-	-	-	-
清远市美林湖国际社区学校	500,000.00	500,000.00	-	-	-	-
广州珠实建筑工程公司	5,100,000.00	5,100,000.00	-	-	-	-
广州市民政房地产开发有限公司	46,621,782.15	46,621,782.15	-	-	-	-
广州市民政局房屋建设有限公司	11,970,658.60	11,970,658.60	-	-	-	-
四、股权分置流通权	103,783,541.54	103,783,541.54	-	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>1,327,481,537.04</b>	<b>1,005,314,579.64</b>	<b>109,170,000.00</b>	<b>29,826,423.00</b>	<b>-14,829,839.20</b>	<b>0.00</b>

(续)

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	-	-	-	-	671,414,319.89	30,600,000.00
广州斯博瑞酒店有限公司 (*2)	-	-	-	-	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
广州侨福物业管理有限公司 (*1)	-	-	-	-	-	-
郴州丰盛物业	-	-	-	-	8,000,000.00	8,000,000.00

广州市昊燃加油站有限公司	-	-	-	-	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
广州粤物珠实贸易有限公司	-	-	-	-	-	-
广州天晨房地产开发有限公司	-	-	-	-	4,900,000.00	-
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	-	-	-	-	354,678,047.89	-
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	-
广州市怡康物业管理有限公司	-	-	-	-	7,422,020.72	-
陕西万众控股集团有限公司	-	-	-	-	70,000,000.00	-
西安隆顺置业有限公司	-	-	-	-	4,900,000.00	-
西安荣泽置业有限公司	-	-	-	-	5,000,000.00	-
广州市城德房地产开发有限公司	-	-	-	-	3,000,000.00	-
二、联营企业	-	-	-	-	195,001,658.33	-
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司 (*4)	-	-	-	-	-	-
广州侨爱房地产开发有限公司	-	-	-	-	4,335,820.63	-
海南美豪利投资有限公司	-	-	-	-	-	-
三亚浪琴乌美疗中心有限公司 (*3)	-	-	-	-	578,000.00	-
惠州市安隆房地产开发有限公司	-	-	-	-	4,800,000.00	-
广东亿华房地产开发有限公司	-	-	-	-	46,740,000.00	-
广州东湛房地产开发有限公司	-	-	-	-	65,000,000.00	-
晋江中运体育建设发展有限公司	-	-	-	-	59,860,619.80	-

浙江珠丰文体发展有限公司	-	-	-	-	1,170,000.00	-
衢州宝治体育建设运营有限公司	-	-	-	-	9,517,217.90	-
广州智联创客投资发展有限公司	-	-	-	-	3,000,000.00	-
广州智联汽车小镇投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-
三、其他企业	-	-	-	-	99,628,797.68	44,761,916.11
广州市番禺珠信房地产有限公司	-	-	-	-	-	-
鑫海金融投资顾问有限公司(*5)	-	-	-	-	-	-
汕头广联房地产公司	-	-	-	-	-	-
新会水产总公司(*7)	-	-	-	-	274,000.00	274,000.00
新会水产购销公司(*7)	-	-	-	-	100,000.00	100,000.00
沈阳燃料集团有限公司(*6)	-	-	-	-	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
沿海城市房协(*6)	-	-	-	-	200,000.00	200,000.00
广州市听云轩饮食发展有限公司	-	-	-	-	9,500,000.00	9,500,000.00
华侨现代装饰服务有限公司	-	-	-	-	-	-
深圳市新珠江艺术有限公司	-	-	-	-	-	-
广州市东建实业总公司清远分公司	-	-	-	-	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
广州市东建服务工程有限公司	-	-	-	-	501,658.84	501,658.84
清远市美林湖国际社区幼儿园	-	-	-	-	500,000.00	1,639,814.13
清远市美林湖国际社区学校	-	-	-	-	500,000.00	3,085,745.05
广州珠实建筑工程公司	-	-	-	-	5,100,000.00	5,100,000.00

广州市民政房地产开发有限公司	-	-	-	-	46,621,782.15	-
广州市民政局房屋建设有限公司	-	-	-	-	11,970,658.60	-
四、股权分置流通权	-	-	-	-	103,783,541.54	-
<b>合 计</b>	-	-	-	-	<b>1,069,828,317.44</b>	<b>75,361,916.11</b>

\*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、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
<b>合 计</b>	<b>103,783,541.54</b>			<b>103,783,541.54</b>

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。

## (十二) 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	11,109,586,581.18	306,341,555.15	40,165,997.90	11,375,762,138.43
其中: 房屋建筑物	11,109,586,581.18	306,341,555.15	40,165,997.90	11,375,762,138.43
土地使用权		0.00	0.00	0.00

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、累计折旧和累计摊销合计	1,251,370,086.64	376,907,505.76	4,625,915.68	1,623,651,676.72
其中：房屋建筑物	1,251,370,086.64	376,907,505.76	4,625,915.68	1,623,651,676.72
土地使用权		0.00	0.00	
三、投资性房地产账面净值合计	9,858,216,494.54	0.00	0.00	9,752,110,461.71
其中：房屋建筑物	9,858,216,494.54	0.00	0.00	9,752,110,461.71
土地使用权		0.00	0.00	0.00
四、投资性房地产减值准备累计合计	1,815,180.56	0.00	0.00	1,815,180.56
其中：房屋建筑物	1,815,180.56	0.00	0.00	1,815,180.56
土地使用权		0.00	0.00	0.00
五、投资性房地产账面价值合计	9,856,401,313.98	0.00	0.00	9,750,295,281.15
其中：房屋建筑物	9,856,401,313.98	0.00	0.00	9,750,295,281.15
土地使用权		0.00	0.00	0.00

## 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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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							0.00
二、公允价值变动合计	-135,985,381.17	0.00	0.00	-4,410,000.00	0.00	0.00	-140,395,381.17
其中：1.房屋、建筑物	-135,985,381.17			-4,410,000.00			-140,395,381.17
2.土地使用权							0.00
三、投资性房地产账面价值合计	387,712,683.22	0.00	0.00	-4,410,000.00	0.00	0.00	383,302,683.22
其中：1.房屋、建筑物	387,712,683.22	0.00	0.00	-4,410,000.00	0.00	0.00	383,302,683.22
2.土地使用权		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## (十三) 固定资产

项 目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	1,407,693,643.67	2,254,445,381.58
固定资产清理	872,644.57	3,442.45
合 计	1,408,566,288.24	2,254,448,824.03

### 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	2,998,041,094.24	38,092,537.76	961,845,985.32	2,074,287,646.68

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：土地资产	26,187,053.75	0.00	0.00	26,187,053.75
房屋及建筑物	2,494,260,513.25	30,185,440.79	806,979,292.27	1,717,466,661.77
机器设备	92,666,762.97	1,628,515.83	521,626.00	93,773,652.80
运输工具	138,742,129.37	2,766,821.15	64,360,948.56	77,148,001.96
电子设备	31,119,764.87	458,753.90	14,389,534.21	17,188,984.56
办公设备	124,709,678.35	2,126,936.78	75,176,690.86	51,659,924.27
酒店业家具	32,123,514.24	401,344.71	88,500.00	32,436,358.95
其他	58,231,677.44	524,724.60	329,393.42	58,427,008.62
二、累计折旧合计	743,595,712.66	32,451,617.43	109,453,327.08	666,594,003.01
其中：土地资产	——	-	-	-
房屋及建筑物	427,819,780.96	23,382,600.70	44,147,364.50	407,055,017.16
机器设备	80,402,406.60	891,034.23	521,626.00	80,771,814.83
运输工具	117,518,996.66	3,925,671.12	56,810,995.90	64,633,671.88
电子设备	13,340,115.81	391,164.72	2,853,767.37	10,877,513.16
办公设备	39,603,657.08	2,416,079.05	4,701,679.89	37,318,056.24
酒店业家具	28,383,596.82	137,088.97	88,500.00	28,432,185.79
其他	36,527,158.73	1,307,978.64	329,393.42	37,505,743.95
三、固定资产账面净值合计	2,254,445,381.58	-	-	1,407,693,643.67
其中：土地资产	26,187,053.75	-	-	26,187,053.75
房屋及建筑物	2,066,440,732.29	-	-	1,310,411,644.61
机器设备	12,264,356.37	-	-	13,001,837.97
运输工具	21,223,132.71	-	-	12,514,330.08
电子设备	17,779,649.06	-	-	6,311,471.40
办公设备	85,106,021.27	-	-	14,341,868.03
酒店业家具	3,739,917.42	-	-	4,004,173.16
其他	21,704,518.71	-	-	20,921,264.67
四、减值准备合计		-	-	0.00
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		-	-	-
其他		-	-	-
五、固定资产账面价值合计	2,254,445,381.58	-	-	1,407,693,643.67
其中：土地资产	26,187,053.75	-	-	26,187,053.75
房屋及建筑物	2,066,440,732.29	-	-	1,310,411,644.61

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
机器设备	12,264,356.37	-	-	13,001,837.97
运输工具	21,223,132.71	-	-	12,514,330.08
电子设备	17,779,649.06	-	-	6,311,471.40
办公设备	85,106,021.27	-	-	14,341,868.03
酒店业家具	3,739,917.42	-	-	4,004,173.16
其他	21,704,518.71	-	-	20,921,264.67

## 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	872,644.57	3,442.45	报废
合 计	872,644.57	3,442.45	

## (十四) 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
开封市体育中心	441,704,679.84		441,704,679.84	406,917,048.29		406,917,048.29
石丰路	299,607,942.88		299,607,942.88	201,562,683.84		201,562,683.84
菠萝山	261,604,494.78		261,604,494.78	259,509,932.07		259,509,932.07
鸦岗一期	241,728,698.75		241,728,698.75	218,920,286.06		218,920,286.06
嘉禾联边	216,020,962.14		216,020,962.14	174,543,342.51		174,543,342.51
企业家大厦	166,048,250.00		166,048,250.00	166,048,250.00		166,048,250.00
南方钢厂	112,783,303.57		112,783,303.57	60,790,465.47		60,790,465.47
美汇 12 栋	100,613,953.98		100,613,953.98	100,613,953.98		100,613,953.98
市政公园项目	86,523,086.17		86,523,086.17	86,522,403.87		86,522,403.87
金沙洲	75,244,349.82		75,244,349.82	74,113,656.81		74,113,656.81
石丰路二期	43,090,487.11		43,090,487.11	37,405,674.17		37,405,674.17
龙归项目	23,556,039.51		23,556,039.51	21,298,748.64		21,298,748.64
新民村	21,946,873.69		21,946,873.69	21,353,846.93		21,353,846.93
珠江租赁其他项目	20,570,955.67		20,570,955.67	39,214,609.09		39,214,609.09
南田温泉改造	9,228,825.63		9,228,825.63	8,783,366.62		8,783,366.62
南平客厅	4,044,010.61		4,044,010.61	4,084,613.60		4,084,613.60
南平客栈(村委小学改造工程)	2,820,426.63		2,820,426.63	2,606,024.98		2,606,024.98
桃源村房产	2,469,028.56		2,469,028.56	2,460,233.56		2,460,233.56
嘉福酒店改造	1,312,451.32		1,312,451.32			
荔林书屋	1,124,620.36		1,124,620.36			0.00
游客服务中心	1,111,726.39		1,111,726.39			0.00
文化服务中心	754,999.02		754,999.02			0.00

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
医疗健康城项目	311,716.98		311,716.98	311,716.98		311,716.98
特色街	121,589.98		121,589.98			0.00
永泰路 50 号 101、103 房			0.00	44,343,720.22		44,343,720.22
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
新水方阁				12,718,254.56		12,718,254.56
解放北金桂园车 位				5,157,000.00		5,157,000.00
红岭大厦 2 栋 13E 房				3,513,422.86		3,513,422.86
南平项目配套设 施				1,594,584.15		1,594,584.15
广百新翼 25-26 层空调改造工程				1,308,324.74		1,308,324.74
岩口社精品酒店				998,339.62		998,339.62
办公大楼				272,792.80		272,792.80
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
其他	33,640,295.23	5,808,318.68	27,831,976.55	15,425,134.11	5,808,318.68	9,616,815.43
<b>合 计</b>	<b>2,167,983,768.62</b>	<b>5,808,318.68</b>	<b>2,162,175,449.94</b>	<b>2,042,820,898.11</b>	<b>5,808,318.68</b>	<b>2,037,012,579.43</b>

## (十五) 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	58,637,011.32	1,404,689.28	12,174.80	60,029,525.80
其中：计算机软件	43,904,740.89	1,404,689.28	12,174.80	45,297,255.37
土地使用权	10,022,609.11	—	—	10,022,609.11
专利权	4,709,661.32	—	—	4,709,661.32
二、累计摊销额合计	37,074,801.66	2,663,064.51	—	39,737,866.17
其中：计算机软件	32,732,253.37	2,381,331.00	—	35,113,584.37
土地使用权	3,814,075.79	253,921.65	0.00	4,067,997.44
专利权	528,472.50	27,811.86	0.00	556,284.36
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	—	—	—	—

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
四、无形资产账面价值合计	21,562,209.66	——	——	20,291,659.63
其中：计算机软件	11,172,487.52	——	——	10,183,671.00
土地使用权	6,208,533.32	——	——	5,954,611.67
专利权	4,181,188.82	——	——	4,153,376.96

#### (十六) 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

#### (十七) 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	15,317,768.00	19,684,051.89	3,991,767.51	10,453,372.96	20,556,679.42	退还保证金，税款返还
装修摊销	332,447,671.24	3,891,375.07	3,817,965.48	289,401,973.91	43,119,106.92	
其他	70,412,893.52	3,070,834.85	5,743,190.51	0.00	67,740,537.86	
合 计	418,178,332.76	26,646,261.81	13,552,923.50	299,855,346.87	131,416,324.20	

#### (十八) 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	53,578,646.50	214,314,586.00	53,389,113.35	213,556,453.40
可抵扣亏损	135,502,919.88	542,011,679.52	135,510,546.15	542,042,184.60
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	3,485,683.62	13,942,734.48
交易性金融资产公允价值变动	33,135,058.25	132,540,233.00	33,135,058.25	132,540,233.00
其他	380,579,354.65	1,522,317,418.60	430,652,842.23	1,722,611,368.92
小计	606,574,550.54	2,426,298,202.16	656,173,243.60	2,624,692,974.40
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	1,917,051,745.09	7,668,206,980.36	1,896,343,539.39	7,585,374,157.56

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
差额				
所得税项目清算时间差异	177,493,438.38	709,973,753.52	132,108,528.84	528,434,115.36
其他	66,300,511.29	265,202,045.16	63,863,592.91	255,454,371.64
小 计	2,160,845,694.76	8,643,382,779.04	2,092,315,661.14	8,369,262,644.56

(十九) 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
委托贷款（陕西万众控股集团有限公司）	310,000,000.00	
待处理财产损益		2,087,218.12
递延税款	5,618,150.08	
预付设备款及押金		1,345,280.00
合 计	2,302,658,150.08	1,990,472,498.12

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。

(6) 按照本公司与合作方签订的《人民币委托贷款合同》，2016 年本公司通过中国银行股份有限公司西安长安路支行向陕西万众地产有限公司发放了 93,000.00 万元委托贷款，最后还款期限为 2021 年，委托贷款年利率为 12%，本年已归还 62,000 万元，余额为 31,000 万元。

## (二十) 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	800,000,000.00	3,127,952,665.43
保证借款	2,620,000,000.00	520,000,000.00
信用借款	5,594,823,581.00	3,090,000,000.00
合 计	9,014,823,581.00	6,737,952,665.43

## (二十一) 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	69,995,825.00	46,258,439.83
合 计	69,995,825.00	46,258,439.83

## (二十二) 应付账款

账 龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	1,135,798,508.11	2,948,143,478.66
1 至 2 年（含 2 年）	198,566,538.34	358,013,726.23
2 至 3 年（含 3 年）	385,707,624.29	256,099,659.57
3 年以上	679,491,100.33	646,292,826.91
合 计	2,399,563,771.07	4,208,549,691.37

### 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
海南盛达建设工程集团有限公司	133,329,063.00	尚未结算
预提营销费用	175,919,686.35	尚未结算
浙江中垚建设有限公司（开平）	89,004,249.47	未进行工程结算
广州市创鸿建筑劳务有限公司	83,199,717.62	尚未结算
广东腾辉建设有限公司	48,120,509.17	尚未结算
贵州恒利物流有限公司	39,887,337.07	未结算
长沙靖港建筑工程有限公司	10,580,455.00	待定，数据会修改
化州市建工建筑工程有限公司	10,161,931.97	未到合同期
广州电力工业局	9,555,000.00	财政资金项目
从化市大兴企业有限公司	8,208,376.76	未能实现销售，资金紧张

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州市利公贸易有限公司	7,622,751.32	尚未结算
邯郸市京鑫建筑劳务分包有限公司	5,178,895.97	未到合同期
广州润城市政工程有限公司	5,110,000.00	未能实现销售，资金紧张
工程估价款	4,730,786.28	尚未结算
广州电力工业局送电管理所	4,500,000.00	财政资金项目
广州市建筑集团有限公司	3,025,702.63	财政资金项目
广州市美林家居饰品经营管理有限公司	2,341,560.00	尚未结算
广州泉承餐饮有限公司	1,585,102.22	股东往来款
广东典雅家具有限公司	1,565,642.00	未结算
<b>合 计</b>	<b>643,626,766.83</b>	

(二十三) 预收款项

账 龄	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	1,080,957,407.03	1,720,057,918.18
1年以上	756,934,942.51	890,776,283.60
<b>合 计</b>	<b>1,837,892,349.54</b>	<b>2,610,834,201.78</b>

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
从都国际企业有限公司	30,318,569.53	未结算劳务
中国京冶工程技术有限公司	26,429,538.77	未结算劳务
小业主积分	6,148,435.75	未结算
广发银行股份有限公司	6,000,000.00	工程尚未结算
珠海中星广场公司	2,931,323.68	工程尚未结算
海南岛琼州学院	2,283,339.29	工程尚未结算
富丽房产公司（汇侨新城）	2,228,681.26	工程尚未结算
广州中医药大学	1,800,000.00	工程尚未结算
广州轻工技术学校	1,509,492.43	工程尚未结算
<b>合 计</b>	<b>79,649,380.71</b>	—

(二十四) 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	208,390,363.49	533,329,173.59	570,107,355.67	171,612,181.41
二、离职后福利-设定提存计划	2,665,609.05	30,385,239.16	30,014,202.65	3,036,645.56
三、辞退福利	2,038,783.90	338,341.24	338,341.24	2,038,783.90
四、一年内到期的其他福利		-	-	0.00
五、其他	664,388.06	433,550.12	433,550.12	664,388.06
<b>合 计</b>	<b>213,759,144.50</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>177,351,998.93</b>

## 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	200,501,488.86	452,324,932.61	487,791,477.96	165,034,943.51
2.职工福利费	3,400,615.07	19,086,676.83	18,944,611.75	3,542,680.15
3.社会保险费	288,262.47	18,658,179.79	18,680,186.56	266,255.70
其中：医疗保险费	245,859.35	14,158,774.10	14,175,364.34	229,269.11
工伤保险费	8,342.29	247,986.82	251,270.08	5,059.03
生育保险费	33,971.23	2,513,711.70	2,513,923.69	33,759.24
其他	89.60	1,737,707.17	1,739,628.45	-1,831.68
4.住房公积金	572,244.65	31,003,410.66	31,028,689.66	546,965.65
5.工会经费和职工教育经费	5,403,738.81	9,058,916.08	10,295,871.62	4,166,783.27
6.短期带薪缺勤		-	-	0.00
7.短期利润分享计划	2,088,840.00	-	-	2,088,840.00
8. 其他短期薪酬	-3,864,826.37	3,197,057.62	3,366,518.12	-4,034,286.87
合 计	208,390,363.49	533,329,173.59	570,107,355.67	171,612,181.41

## 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	781,863.05	14,850,920.64	14,867,485.38	765,298.31
2、失业保险费	25,132.09	317,315.66	317,830.33	24,617.42
3、企业年金缴费	1,858,613.91	15,217,002.86	14,828,886.94	2,246,729.83
合 计	2,665,609.05	30,385,239.16	30,014,202.65	3,036,645.56

## (二十五) 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	214,424,128.59	414,814,907.77	335,698,310.48	293,540,725.88
企业所得税	380,226,436.37	174,570,628.73	378,144,656.67	176,652,408.43
城市维护建设税	7,364,771.46	18,130,295.88	19,018,776.91	6,476,290.43
房产税	9,889,777.12	19,682,336.56	19,153,554.20	10,418,559.48
土地使用税	3,031,975.28	2,218,631.35	3,572,342.67	1,678,263.96
个人所得税	12,936,714.61	31,537,346.04	41,179,112.16	3,294,948.49
教育费附加(含地方教育费附加)	5,227,713.67	10,357,471.40	13,660,087.04	1,925,098.03
其他税费	726,771,144.19	277,086,027.41	341,750,433.01	662,106,738.59
合 计	1,359,872,661.29	948,397,645.14	1,152,177,273.14	1,156,093,033.29

## (二十六) 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	5,341,266,025.07	7,442,660,575.21

项 目	期末余额	年初余额
工程款	493,128,965.05	1,715,282,185.22
押金、保证金等	392,066,404.44	547,834,286.69
税费	1,543,173,398.27	1,233,613,388.67
应付杂项及其他	4,670,204,763.73	5,216,710,706.42
<b>合 计</b>	<b>12,439,839,556.57</b>	<b>16,156,101,142.21</b>

## 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	983,487.23	102,992,804.04
企业债券利息	348,030,944.25	230,678,722.02
短期借款应付利息	-	227,166.67
其他利息	30,597,569.45	
<b>合 计</b>	<b>379,612,000.93</b>	<b>333,898,692.73</b>

## 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	132,280,555.58	49,505,555.58	
<b>合 计</b>	<b>132,280,555.58</b>	<b>49,505,555.58</b>	

## 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	3,424,679,237.00	未结算
广州南沙城市建设投资有限公司	313,839,643.00	购地款
广东省人民政府办公厅	161,164,000.00	履约保证金
恒生有限公司	49,852,353.28	未结算合作项目款
广州市国营珠江华侨农工商联合公司	39,220,850.00	购地款
拆迁补偿（和平中路 66 号、十八铺路）	32,500,000.00	历史原因
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	未付股权收购款
广州泉承餐饮有限公司	31,413,324.49	股东借入款
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
广州瑜丰投资有限公司	12,393,857.77	往来款
广东中匠工程建设有限公司	10,706,440.97	项目未结算
吴兴华	10,000,000.00	股东及关联方借款
出租物业收取的租户押金	9,650,487.70	物业出租合同履行中
江门市政混凝土公司	8,533,113.47	项目未结算
中澳皮具城、新东豪皮具城	7,323,809.52	租赁保证金
购房款	7,169,116.66	职工房改房款未结算
证券部往来	7,127,355.65	原财务公司挂账

债权单位名称	期末金额	未偿还原因
广东省外商投资企业物资公司	6,287,890.00	项目未结算
戴华辉	5,967,613.13	项目未结算
广州珠江通垣投资有限公司	5,500,000.00	集团内往来款
汕头市潮阳区第八建筑有限公司	5,383,623.62	项目未结算
陕西宏正贸易有限责任公司	4,266,130.00	暂收款
广东大鼎建设工程有限公司	4,060,000.00	项目未结算
广州市维策房地产咨询有限公司	3,500,000.00	往来款
广州市海珠区伟强贸易公司	3,000,000.00	未结算项目保证金
<b>合 计</b>	<b>4,281,063,007.75</b>	

(二十七) 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	197,288,898.66	1,117,959,500.00
一年内到期的应付债券	4,766,055,000.00	1,800,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>4,963,343,898.66</b>	<b>2,917,959,500.00</b>

(二十八) 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	22,737,552.75	7,750,150.49
地下车场费用		
超短融 18 粤珠江 SCP002		
待转销项税额及其他	580,627,141.06	816,771,555.04
<b>合 计</b>	<b>603,364,693.81</b>	<b>2,824,521,705.53</b>

(二十九) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
质押借款	1,539,500,000.00	2,229,710,000.00
抵押借款	10,857,226,579.97	11,292,408,800.00
保证借款	1,500,000,000.00	198,450,000.00
信用借款	2,396,000,000.00	3,630,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>16,292,726,579.97</b>	<b>17,350,568,800.00</b>

(三十) 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
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

项 目	期末余额	年初余额
18 粤珠江 PPN001		500,000,000.00
18 粤珠江 PPN002		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
16 珠实 01		40,899,999.97
18 珠实 01		1,472,765,000.00
19 珠实 01	683,962,500.00	665,437,500.00
19 珠实 02	805,434,500.00	783,633,500.00
中英益利-珠江实业债权投资计划	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
广金直融城实 1 号	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
20 粤珠江 MTN001	2,000,000,000.00	
20 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	
合 计	14,709,397,000.00	14,182,735,999.97

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					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					0.00
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					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					1,200,000,000.00
18 粤珠江 PPN001	500,000,000.00	2018-3-5	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00					0.00
18 粤珠江 PPN002	500,000,000.00	2018-3-19	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00					0.00
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					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					1,020,000,000.00
16 珠实 01	720,000,000.00	2016-6-22	5 年	720,000,000.00	40,899,999.97				40,899,999.97	0.00
18 珠实 01	1,400,000,000.00	2018-4-2	5 年	1,400,000,000.00	1,472,765,000.00				1,472,765,000.00	0.00
19 珠实 01	650,000,000.00	2019-7-11	3 年	650,000,000.00	665,437,500.00		18,525,000.00			683,962,500.00
19 珠实 02	780,000,000.00	2019-11-6	3 年	780,000,000.00	783,633,500.00		21,801,000.00			805,434,500.00
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					1,500,000,000.00
中英益利-珠江实业 债权投资计划	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 债权投资计划	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
20 粤珠江 MTN001	2,000,000,000.00	2020-1-9	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
20 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	2020-4-13	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
<b>合 计</b>	18,270,000,000.00	---	---	18,270,000,000.00	14,182,735,999.97	---	40,326,000.00	---	---	14,709,397,000.00

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。

9、本公司发行了中英益利保债计划，票面利率为7.20%，承销单位为中英益利资产管理股份有限公司。债权期限为5年期，还本付息方式为每季付息一次，于兑付日一次性兑付本金及最后一期利息。

10、本公司发行了直接债务融资产品“广金直融城实1号”，备案文号为“广金备函[2018]018号”，年化利率为11%。相关的发行公告：《广州市城实投资有限公司发行“广金直融城实1号”结果公告》，承销单位为广东逸信控股有限公司。其本金兑付日为2022-06-28，付息方式为每半年付息一次（每年的6月20日和12月20日），到期偿还最后一次利息和本金。

11、本公司发行了20粤珠江MTN001，票据代码为102000014，票面利率3.76%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司2020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2020年度第一期中期票据主体及债项评级报告》，承销单位为招商银行股份有限公司，联席主承销商为中国建设银行股份有限公司。其本金兑付日为2023-1-8，还本付息方式为每年付息一次，兑付日一次性对付本金及最后一期利息。

12、本公司发行了20粤珠江MTN002，票据代码为102000631，票面利率3.07%。相关的发行公告：《广州珠江实业集团有限公司2020年度第二期中期票据募集说明书》《广州珠江实业集团有限公司2020年度第二期中期票据主体及债项评级报告》，承销单位为招商银行股份有限公司，联席主承销商为中国建设银行股份有限公司。其本金兑付日为2023-4-12，还本付息方式为每年付息一次，兑付日一次性对付本金及最后一期利息。

### (三十一) 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	55,264,102.00	4,777,280.22	10,430.00	60,030,952.22
专项应付款	57,833,394.01	930,162,001.87	572,234,290.20	415,761,105.68
合 计	113,097,496.01	934,939,282.09	572,244,720.20	475,792,057.90

#### 1、长期应付款

项 目	期末余额	年初余额
合计	60,030,952.22	55,264,102.00
其中：1、代管基金		39,510,365.80
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	56,763,301.71	6,097,774.16
4、其他	78,711.00	6,467,022.53

#### 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	57,833,394.01	930,162,001.87	572,234,290.20	415,761,105.68
其中：1、托管企业遗留问题专项款	23,645,568.74			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	832,219.86	902,502,000.00	545,195,524.72	358,138,695.14
4、土地出让金返还	7,670,325.99			7,670,325.99
5、其他	6,741,888.31	27,660,001.87	27,038,765.48	7,363,124.70

### (三十二) 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	与收益	11,000,000.00					11,000,000.00

局股权投资机构奖励	相关						
淘金北路正平一巷3.5.9号首层资产	与资产相关	19,544,702.75					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	139,421.05					139,421.05
科普惠农兴村项目	与收益相关	4,500.00					4,500.00
<b>合 计</b>		<b>30,688,623.80</b>					<b>30,688,623.80</b>

(三十三) 其他非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
总部经济奖励	1,462,189.86	2,076,115.66
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
维修基金及其他	43,511.87	708,943.67
稳岗补贴	36,566.50	-
<b>合 计</b>	<b>1,912,268.23</b>	<b>3,277,402.81</b>

(三十四) 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
<b>合 计</b>	<b>720,659,293.70</b>	<b>100.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>720,659,293.70</b>	<b>100.00</b>

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）。

(三十五) 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	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2015年第一期中期票据	15,000,000.00	1,500,000,000.00					15,000,000.00	1,500,000,000.00
2018粤珠江MTN001永续债	10,000,000.00	1,000,000,000.00					10,000,000.00	1,000,000,000.00
2018粤珠江MTN002永续债	15,000,000.00	1,500,000,000.00					15,000,000.00	1,500,000,000.00

2019 粤珠江 MTN001 永续债	8,000,000.00	800,000,000.00					8,000,000.00	800,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>48,000,000.00</b>	<b>4,800,000,000.00</b>					<b>48,000,000.00</b>	<b>4,800,000,000.00</b>

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具情况

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	2015-12-15	其他权益工具	4.60	100.00	15,000,000.00	1,500,000,000.00	2020-12-16	——	—
2018年粤江 MTN001 永续债	2018-11-2	其他权益工具	6.15	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	2021-11-01		
2018 粤珠江 MTN002 永续债	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年粤珠江 MTN001 永续债	2019-4-25	其他权益工具	6.10	100.00	8,000,000.00	800,000,000.00	2022-4-24		
<b>合 计</b>	——	——	——	——	<b>48,000,000.00</b>	<b>4,800,000,000.00</b>	——	——	—

说明：本公司于 2015 年 12 月 15 号在中国银行间市场交易商协会总计注册发行 15 亿元的中期票据，募集资金记入其他权益工具。本期中期票据采用浮动利率计息，单利按年计息。本报告期内计提分红 34,500,000.00 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。本报告期内计提分红 30,750,000.00 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 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 5.59%，单利按年计算。本报告期内计提分红 41,925,000.00 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。本报告期内计提分红 24,400,000.00 元。

(三十六) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	9,621,979,171.76	1,380,749.5		9,623,359,921.26

注：根据《广州市财政局关于市政府驻深圳办事处应收账款无偿调拨至珠江实业集团的函》同意将广州市人民政府驻深圳办事处三笔应收款共计 1,380,749.50 元按现状无偿划拨广州珠江实业集团。

(三十七) 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	360,329,646.85			360,329,646.85
<b>合 计</b>	<b>360,329,646.85</b>			<b>360,329,646.85</b>

(三十八) 未分配利润

项 目	本期金额	上年金额
本期年初余额	4,006,232,204.02	3,663,210,532.32
本期增加额	556,910,078.81	905,062,833.61
其中：本期净利润转入	556,910,078.81	905,062,833.61
其他调整因素		
本期减少额	246,345,151.21	562,041,161.91
其中：本期提取盈余公积数		30,952,056.16
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	114,770,151.21	283,256,883.52
转增资本		
其他减少	131,575,000.00	247,832,222.23
本期期末余额	4,316,797,131.62	4,006,232,204.02

(三十九) 营业收入、营业成本

项目	营业收入		营业成本	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
房地产销售收入	3,099,481,152.60	5,482,031,883.18	2,156,993,933.66	3,763,918,584.96
工程服务收入	3,141,203,487.27	2,265,261,039.41	2,885,754,824.37	1,968,883,148.74
物业出租收入	394,879,313.29	515,335,604.38	231,255,467.52	240,349,506.82
物业管理收入	492,398,784.43	459,575,376.67	413,310,107.68	389,875,341.30
旅游酒店收入	31,703,390.39	196,854,285.20	20,994,557.05	86,892,220.73
其他板块收入	153,546,511.08	275,298,131.46	50,957,025.77	122,097,633.08
合 计	7,313,212,639.06	9,194,356,320.30	5,759,265,916.05	6,572,016,435.63

(四十) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	36,498.10	133,800.39	5%、3%
城市维护建设税	17,955,378.83	24,731,294.25	7%
教育费附加	7,521,092.43	11,343,891.96	3%
地方教育费附加	5,001,270.94	6,667,725.20	2%
房产税	21,526,767.19	45,097,290.30	12%
土地使用税	2,304,494.17	4,262,272.12	
车船使用税	41,545.56	51,744.37	
印花税	6,317,995.95	3,906,547.46	
其他	244,640,459.76	439,273,216.55	
合 计	305,345,502.94	535,467,782.60	—

(四十一) 销售费用

广州珠江实业集团有限公司  
财务报表附注  
2020年1月1日—2020年6月30日

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	74,025,293.14	73,460,400.98
办公费	6,338,000.41	10,772,808.42
租赁费	6,307,758.33	9,221,735.95
低值易耗品摊销	84,060.07	342,174.26
邮电通讯费	614,906.48	538,449.31
机动车辆费	3,534,784.78	3,930,720.68
差旅费	235,765.90	501,597.53
固定资产折旧费	708,921.72	853,994.66
无形资产摊销	324,711.65	321,434.40
长期待摊费用摊销	509,945.83	376,404.68
维修费	855,829.97	810,379.03
业务接待费	391,913.47	637,836.62
广告宣传费	45,118,338.08	50,893,890.49
展览费	3,446,520.28	474,771.58
保险费	771,948.32	509,969.59
委托代销手续费	10,974,942.86	15,182,016.49
销售服务费	34,128,278.35	45,248,460.98
其它费用	43,171,117.65	84,248,783.22
<b>合 计</b>	<b>231,543,037.29</b>	<b>298,325,828.87</b>

(四十二) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	284,985,423.39	305,162,714.09
办公费	29,310,392.45	36,707,387.18
低值易耗品摊销	408,762.47	766,393.89
邮电通讯费	3,417,912.25	3,398,788.46
机动车辆费	4,278,754.50	5,354,789.19
差旅费	1,142,638.33	3,401,875.00
税金	381,753.85	5,942,478.00
固定资产折旧费	22,257,630.41	43,897,541.56
无形资产摊销	1,480,004.83	2,026,472.38
长期待摊费用摊销	3,216,023.29	3,289,469.54
维修费	1,861,792.53	2,376,411.40
财产保险	1,514,143.48	1,162,298.67
诉讼及中介费用	15,828,773.96	21,269,615.85
业务接待费	3,883,486.29	7,907,249.39
广告宣传费	926,955.63	943,215.82
会议费	186,783.81	515,282.06
安全生产费	25,594.92	

项 目	本期发生额	上期发生额
董事会费用	294,277.61	312,748.58
其它费用	14,524,636.53	36,352,955.15
<b>合 计</b>	<b>389,925,740.53</b>	<b>480,787,686.22</b>

(四十三) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
研发费用	26,549,420.42	30,563,392.18
<b>合 计</b>	<b>26,549,420.42</b>	<b>30,563,392.18</b>

(四十四) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	729,036,985.39	565,309,645.76
减：利息收入	451,901,068.57	178,453,689.95
承兑汇票贴息		-
汇兑损益	480,054.07	-7,189,688.68
减：汇兑损益资本化	494.13	-
手续费支出	1,588,357.20	1,719,929.06
其他支出	26,165,586.22	47,305,413.89
<b>合 计</b>	<b>305,369,420.18</b>	<b>428,691,610.08</b>

(四十五) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-6,982,403.28	-46,126.00
二、其他减值损失		
<b>合 计</b>	<b>-6,982,403.28</b>	<b>-46,126.00</b>

(四十六) 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	613,925.80	816,995.06
政府补助	与收益相关	1,978,896.12	1,818,998.26
其他	与收益相关	4,066,592.06	825,975.50
<b>合 计</b>		<b>6,659,413.98</b>	<b>3,461,968.82</b>

(四十七) 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	-14,433,353.67	-12,969,095.78
处置长期股权投资产生的投资收益	237,911,691.51	4,761,486.92
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	2,647,337.85	163,279.43
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	17,113,313.34	

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
持有至到期投资在持有期间取得的投资收益	74,914,313.20	95,922,477.49
处置持有至到期投资取得的投资收益	1,592,150.43	1,834,220.10
持有可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	98,620,470.42	14,076,404.79
其他		
<b>合 计</b>	418,365,923.08	103,788,772.95

(四十八) 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	9,315,722.72	15,827,162.62
按公允价值计量的投资性房地产	-4,410,000.00	-4,410,000.00
<b>合 计</b>	4,905,722.72	11,417,162.62

(四十九) 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	-4,251.81	106,034.56
<b>合 计</b>	-4,251.81	106,034.56

(五十) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废利得	387,982.68	171,687.25
政府补助	2,546,747.86	7,000,000.00
债务重组利得	44,524.52	
违约赔偿收入	1,592,339.66	1,690,987.38
其他	8,826,636.14	6,930,684.25
<b>合 计</b>	13,398,230.86	15,793,358.88

政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额
地方政府补贴	2,102,107.86	
拆迁补偿收入	-	7,000,000.00
其他补助	444,640.00	
<b>合 计</b>	2,546,747.86	7,000,000.00

(五十一) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失	245,662.76	30,364.37
其中：固定资产处置损失	245,662.76	30,364.37
无形资产处置损失		
非货币性资产交换损失		

捐赠支出	1,783,296.00	7,211,339.62
罚款及滞纳金支出	35,870,652.10	1,115,137.94
盘亏损失	45,320.06	
赔偿金、违约金支出	5,838,003.09	5,174,603.95
其他	6,255,552.69	10,703,013.38
合 计	50,038,486.70	24,234,459.26

(五十二) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	142,521,123.01	260,232,556.73
递延所得税调整		
其他		
合 计	142,521,123.01	260,232,556.73

(五十三) 其他综合收益

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	-145,664,606.47	-42,467,851.02	165,481.61	-187,966,975.88
二、上年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	48,644,870.40	6,428,298.77	-	55,073,169.17
三、本年年初余额	-97,019,736.07	-36,039,552.25	165,481.61	-132,893,806.71
四、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	55,903,939.10	-	-	55,903,939.10
五、本年年末余额	-41,115,796.97	-36,039,552.25	165,481.61	-76,989,867.61

