

防伪条形码：



防伪 编号：00202021040113365620

广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）已鉴

报告 文号：中诚信审字(2021)第 0653 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：广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告 类型：财务报表审计（无保留意见）
报告 日期：2021 年 4 月 15 日
报备 时间：2021 年 4 月 19 日 16:30:22
签名注册会计师：聂铁良
江海华

广州珠江实业集团有限公司（合并）

2020 年度审计报告

事务所名称：广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话：38324398/38324928
传 真：38213172
通信 地址：广州市天河区珠江东路 11 号 1001 室（部位：自编 01-04、06 单元）（仅限办公）
电子 邮件：zxzcpa@163.com
事务所网址：<http://www.zxzcpa.com>

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/>



广东中诚信会计师事务所(特殊普通合伙)

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：广州市天河区珠江东路11号高德置地秋广场F座10楼
10th Floor, Autumn F, GT Land Plaza,
11 Zhujiang East Road, Tianhe District,
Guangzhou, China

邮箱：zxcpa@163.com
电话：020-38324928/38351263
传真：020-38213172
网址：www.zxcpa.com

审计报告

中诚信审字(2021)第 0653 号
报备号：00202021040113365620

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（以下简称珠实集团公司）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2020 年度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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠实集团公司 2020 年 12 月 31 日合并及母公司财务状况以及 2020 年度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，我们独立于珠实集团公司，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、 其他信息

珠实集团公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括珠实集团公司 2020 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

珠实集团公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估珠实集团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珠实集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督珠实集团公司的财务报告过程。

五、 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所导致，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，就可能导致对珠实集团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珠实集团公司不能持续经营。

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

（六）就珠实集团公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

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。

广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·广州

二〇二一年四月十五日



合并资产负债表

金额单位：人民币元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2020/12/31

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	16,383,934,445.87	12,098,143,495.15
△结算备付金			
△拆出资金			
☆交易性金融资产	八、（二）	221,546,437.25	1,212,313,384.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（三）	14,158,117.22	24,802,129.64
应收账款	八、（四）	1,799,856,271.74	1,976,280,000.23
☆应收款项融资			
预付款项	八、（五）	1,649,297,308.56	2,596,465,005.64
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	八、（六）	13,033,781,521.48	10,867,828,493.00
其中：应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	八、（七）	59,323,961,103.17	56,485,087,639.20
其中：原材料		145,454,624.62	560,742.64
库存商品(产成品)		7,785,836,379.29	11,033,151,522.10
☆合同资产	八、（八）	772,127,928.69	870,427,469.67
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	八、（九）	1,264,260,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	八、（十）	1,934,114,085.73	1,235,360,124.54
流动资产合计		96,397,037,219.71	88,157,687,741.34
非流动资产：			
△发放贷款和垫款			
☆债权投资	八、（十一）	392,780,000.00	1,196,040,000.00
可供出售金融资产			
☆其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	八、（十二）	920,568,882.31	929,852,663.53
☆其他权益工具投资	八、（十三）	1,093,164,958.49	1,381,743,012.51
☆其他非流动金融资产	八、（十四）	691,250,000.00	612,250,000.00
投资性房地产	八、（十五）	10,473,524,991.99	10,244,113,997.20
固定资产	八、（十六）	1,254,029,991.81	2,254,448,824.03
其中：固定资产原价		1,955,148,984.64	2,998,041,094.24
累计折旧		701,369,342.31	743,595,712.66
固定资产减值准备			
在建工程	八、（十七）	2,435,296,433.71	1,630,095,531.14
生产性生物资产			
油气资产			
☆使用权资产			
无形资产	八、（十八）	118,189,647.24	21,562,209.66
开发支出			
商誉	八、（十九）	8,048,863.93	8,048,863.93
长期待摊费用	八、（二十）	135,886,224.08	448,540,998.08
递延所得税资产	八、（二十一）	711,996,354.10	945,805,347.87
其他非流动资产	八、（二十二）	4,698,463.57	3,432,498.12
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		18,239,434,811.23	19,675,933,946.07
资产总计		114,636,472,030.94	107,833,621,687.41

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△箱体项目为金融类企业专用；带☆为外商投资企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人

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		2020/12/31	单位：人民币元	
项 目	附注	期末余额	期初余额	
流动资产：				
短期借款				
△向中央银行借款	八、(二十三)	8,385,360,063.00	6,737,952,665.43	
△拆入资金				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付账款	八、(二十四)	60,000,000.00	46,258,439.83	
应付账款	八、(二十五)	3,022,085,256.18	4,205,852,395.90	
预收款项	八、(二十六)	209,599,640.31	244,309,415.73	
☆合同负债	八、(二十七)	17,709,612,648.32	10,900,167,765.44	
△卖出回购金融资产款				
△吸收存款及同业存放				
△代理买卖证券款				
△代理承销证券款				
应付职工薪酬	八、(二十八)	242,713,327.10	213,759,144.50	
其中：应付工资		221,774,200.27	200,501,488.86	
应付福利费		3,444,584.27	3,400,615.07	
其中：职工奖励及福利基金				
应交税费	八、(二十九)	1,750,622,848.13	1,537,372,190.25	
其中：应交税金		1,742,025,092.36	1,053,941,797.80	
其他应付款	八、(三十)	12,313,694,380.90	15,706,474,822.83	
其中：应付股利			49,505,555.58	
△应付手续费及佣金				
△应付分保账款				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	八、(三十一)	6,124,734,171.55	2,788,959,500.00	
其他流动负债	八、(三十二)	1,409,919,991.32	3,092,755,403.95	
流动负债合计		51,228,342,323.81	45,473,851,743.86	
非流动负债：				
△保险合同准备金				
长期借款	八、(三十三)	16,772,808,839.07	17,479,568,800.00	
应付债券	八、(三十四)	14,965,626,208.38	14,182,735,999.97	
其中：优先股				
永续债				
☆租赁负债				
长期应付款	八、(三十五)	343,001,537.20	113,097,496.01	
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	八、(三十六)	32,128,150.65	30,684,123.80	
递延所得税负债	八、(二十一)	2,052,713,449.93	2,184,962,159.52	
其他非流动负债	八、(三十七)	2,090,491.48	3,281,902.81	
其中：特准储备基金				
非流动负债合计		34,168,368,676.71	33,994,330,482.11	
负 债 合 计		85,396,711,000.52	79,468,182,225.97	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	八、(三十八)	8,000,000,000.00	720,659,293.70	
国家资本				
国有法人资本		8,000,000,000.00	720,659,293.70	
集体资本				
民营资本				
外商资本				
△减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额		8,000,000,000.00	720,659,293.70	
其他权益工具	八、(三十九)	3,700,000,000.00	4,800,000,000.00	
其中：优先股				
永续债		3,700,000,000.00	4,800,000,000.00	
资本公积	八、(四十)	4,636,935,756.54	9,621,979,171.76	
减：库存股				
其他综合收益	八、(五十七)	418,684,731.51	489,143,432.75	
其中：外币报表折算差额		52,297,588.79	38,652,167.83	
专项储备				
盈余公积	八、(四十一)	457,665,652.94	360,329,646.86	
其中：法定公积金		457,665,652.94	360,329,646.86	
任意公积金				
△储备基金				
△企业发展基金				
△利润归还投资				
△一般风险准备				
未分配利润	八、(四十二)	3,040,764,115.65	3,229,843,378.97	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		20,254,050,256.64	19,221,954,924.04	
△少数股东权益		8,985,710,773.78	9,143,484,537.40	
所有者权益（或股东权益）合计		29,239,761,030.42	28,365,439,461.44	
负债和所有者权益（或股东权益）总计		114,636,472,030.94	107,833,621,687.41	

注：表中带“*”科目为合并会计报表专用；加△楷体项目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

东高旺

张纲

松涛伍



母公司资产负债表

编制单位: 广州珠江实业集团有限公司 2020/12/31 单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:		—	—
货币资金		4,351,218,210.91	2,990,382,650.25
△结算备付金			
△拆出资金			
☆交易性金融资产		71,001,644.67	180,098,888.22
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、(一)	2,761,823.34	7,056,797.57
☆应收款项融资			
预付款项		1,545,894,733.43	5,052,755.93
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	十四、(二)	16,467,437,606.31	12,884,000,820.60
其中: 应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	十四、(三)	495,562,434.03	584,669,394.58
其中: 原材料			
库存商品(产成品)		4,024,400.66	4,024,400.66
☆合同资产	十四、(四)	8,265,437.38	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		61,818,016.09	23,545,879.54
流动资产合计		23,003,959,906.16	16,674,807,186.69
非流动资产:		—	—
△发放贷款和垫款			
☆债权投资		4,321,900,000.00	4,500,900,000.00
可供出售金融资产			
☆其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		18,087,692,944.32	15,953,522,448.94
☆其他权益工具投资		1,062,384,408.45	1,160,353,980.00
☆其他非流动金融资产		687,250,000.00	612,250,000.00
投资性房地产		388,590,076.40	405,144,452.68
固定资产		31,216,913.93	30,806,638.55
其中: 固定资产原价		54,192,018.41	52,607,826.58
累计折旧		22,975,104.48	21,801,188.03
固定资产减值准备			
在建工程		166,048,250.00	171,205,250.00
生产性生物资产			
油气资产			
☆使用权资产			
无形资产		2,115,673.73	2,491,481.03
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		7,958,210.69	11,808,549.08
递延所得税资产		26,151,669.95	32,480,251.41
其他非流动资产			
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		24,781,308,147.47	22,880,963,051.69
资产总计		47,785,268,053.63	39,555,770,238.38

注: 表中“*”科目为合并会计报表专用; 加△楷体项目为金融类企业专用; 带#为外商投资企业专用; 加☆为执行新收入、新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人:

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：东高集团有限公司		2020/12/31		单位：人民币元	
项	目	附注	期末余额	期初余额	
流动资产：					
短期借款			7,087,000,000.00	5,780,000,000.00	
△向中央银行借款					
△拆入资金					
△交易性金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款			37,328,595.42	29,323,979.72	
预收款项			23,141,522.72	26,536,602.68	
☆合同负债			29,362,399.03		
△卖出回购金融资产款					
△吸收存款及同业存放					
△代理买卖证券款					
△代理承销证券款					
应付职工薪酬			14,371,940.33	14,318,823.35	
其中：应付工资			13,860,651.51	13,860,651.51	
应付福利费					
其中：职工奖励及福利基金					
应交税费			33,390,130.80	29,596,005.21	
其中：应交税金			31,010,067.98	29,272,647.34	
其他应付款			5,839,833,442.68	4,180,330,507.69	
其中：应付股利			-	49,505,555.58	
△应付手续费及佣金					
△应付分保账款					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债			4,570,900,000.00	1,819,600,000.00	
其他流动负债			28,351,288.92	2,078,151,570.04	
流动负债合计			17,363,679,319.90	13,967,857,488.69	
非流动负债：					
△保险合同准备金					
长期借款			1,540,825,000.00	648,025,000.00	
应付债券			10,020,000,000.00	7,720,000,000.00	
其中：优先股					
永续债					
☆租赁负债					
长期应付款			26,834,508.25	26,834,508.25	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债			211,094,638.70	238,599,241.15	
其他非流动负债			1,347,341.05	2,446,115.66	
其中：特准储备基金					
非流动负债合计			11,800,101,488.00	8,635,904,865.06	
负债合计			29,163,780,807.90	22,593,762,353.75	
所有者权益（或股东权益）：					
实收资本（或股本）			8,000,000,000.00	720,659,293.70	
国家资本					
国有法人资本			8,000,000,000.00	720,659,293.70	
集体资本					
民营资本					
外商资本					
减：已归还投资					
实收资本（或股本）净额			8,000,000,000.00	720,659,293.70	
其他权益工具			3,700,000,000.00	4,800,000,000.00	
其中：优先股					
永续债			3,700,000,000.00	4,800,000,000.00	
资本公积			4,022,109,484.00	9,007,152,899.22	
减：库存股					
其他综合收益			450,798,306.34	525,182,985.00	
其中：外币报表折算差额					
专项储备					
盈余公积			457,665,652.94	360,329,646.85	
其中：法定公积金			457,665,652.94	360,329,646.85	
任意公积金					
储备基金					
企业发展基金					
利润归还投资					
△一般风险准备					
未分配利润			1,990,913,802.45	1,548,683,059.86	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计			18,621,487,245.73	16,962,007,884.63	
*少数股东权益					
所有者权益（或股东权益）合计			18,621,487,245.73	16,962,007,884.63	
负债和所有者权益（或股东权益）总计			47,785,268,053.63	39,555,770,238.38	

注：表中带*科目为合并会计报表专用；加△科目为金融类企业专用；带#为外商投资企业专用；加☆为执行新收入/新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：

东高
旺高

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍
涛伍

合并利润表

金额单位：元

	附注	本期金额	上期金额	2020年度	项 目	上期金额	本期金额	附注	金额单位：元
一、营业总收入	八、(四)(七)	12,238,927,041.52	18,327,822,698.20	减：营业外支出		58,771,685.69	48,111,559.95	九、(七)(七)	
其中：营业收入	八、(四)(七)	12,238,927,041.52	18,327,822,698.20	四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		299,436,069.99	1,430,284,964.11		
利息收入				减：所得税费用		257,107,751.65	500,300,669.42	九、(八)(八)	
△手续费及佣金收入				五、净利润(净亏损以“-”号填列)		32,328,318.34	929,984,294.69		
二、营业总成本		11,988,283,598.65	17,159,500,614.16	(一) 按所有权归属分类：		380,752,738.66	905,062,833.61		
其中：营业成本	九、(四)(七)	9,234,768,727.79	13,230,768,956.17	*少数股东损益		-346,424,420.32	24,919,461.08		
△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		32,328,318.34	929,984,294.69		
△折旧费				终止经营净利润					
△摊销费				六、其他综合收益的税后净额		(70,458,701.24)	55,073,169.17		
△租赁费				归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(70,458,701.24)	55,073,169.17		
△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					
△保单红利的支出				(一) 不能重分类进损益的其他综合收益					
△公允价值变动净损益				1.重新计量设定受益计划变动额					
△公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		644,366,356.53	1,185,470,400.08	2.权益法下不能转损益的其他综合收益					
税金及附加	八、(四)(七)	518,833,245.97	696,988,254.05	*3.其他权益工具投资公允价值变动					
销售费用	八、(四)(七)	1,640,040,463.42	1,075,052,571.73	*4.企业自身信用风险公允价值变动					
管理费用	八、(四)(七)	89,072,881.19	84,430,644.67	5.其他					
研发费用	八、(四)(七)	461,202,283.75	887,549,807.46	(二) 将重分类进损益的其他综合收益					
财务费用	八、(四)(七)	873,409,351.63	1,337,408,713.71	1.权益法下可转损益的其他综合收益					
其中：利息费用		468,697,393.78	557,512,846.18	*2.其他债权投资公允价值变动					
利息收入		-1,255,603.72	-455,178.91	*3.可供出售金融资产公允价值变动损益					
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)				*4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
其他				*5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
加：其他收益	八、(四)(七)	16,498,790.03	29,949,450.01	*6.其他债权投资信用减值准备					
投资收益(损失以“-”号填列)	八、(四)(七)	710,937,554.71	412,340,642.68	7.现金流量套期储备(现金流量套期储备的有效部分)					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-28,885,031.00	-52,285,019.73	8.外币财务报表折算差额					
△以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				9.其他					
公允价值变动收益(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					
△汇兑收益(损失以“-”号填列)				七、综合收益总额		1,362,480.84	6,428,298.77		
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-119,482,138.62	1,362,480.84	八、每股收益：					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-527,316,232.87	-187,888,882.71	*归属于母公司所有者的综合收益总额		(38,130,382.90)	985,055,463.86		
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四)(七)	-8,755,287.16	134,241.55	*归属于少数股东的综合收益总额		310,294,037.42	960,136,002.78		
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八、(四)(七)	322,409,383.57	1,434,259,976.41	基本每股收益		(348,424,420.32)	24,919,461.08		
加：营业外收入	八、(四)(七)	35,798,392.11	44,134,547.65	稀释每股收益					
其中：政府补助		7,337,619.73	440,342.11						

注：表中科目为合并会计报表专用；加△群体项目为金融企业专用；加*为执行新收入/新金融工具准则追溯适用。

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张涛

张纲

高旺



母公司利润表

金额单位：元

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	294,328,924.99	483,282,114.61	减：营业外支出		77,388.60	10,047,012.45
其中：营业收入	294,328,924.99	483,282,114.61	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,012,104,852.27	999,698,727.57
利息收入			减：所得税费用		38,744,791.35	13,015,646.36
△手续费及佣金收入			五、净利润（净亏损以“-”号填列）		973,360,060.92	986,683,081.21
△手续费及佣金收入			(一) 按所有权归属分类：			
二、营业总成本	24,846,224.75	235,736,167.54	归属于母公司所有者的净利润		973,360,060.92	986,683,081.21
其中：营业成本	146,435,828.41	151,769,078.50	△少数股东损益			
△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		973,360,060.92	986,683,081.21
△营业税金及附加			终止经营净利润			
△销售费用	22,558,769.09	60,122,888.23	六、其他综合收益的税后净额		(74,384,678.66)	48,644,870.40
△管理费用	6,799,502.39	9,488,062.98	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(74,384,678.66)	48,644,870.40
△研发费用	110,906,353.37	92,707,200.04	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
财务费用		13,898,710.77	1.重新计量设定受益计划变动额			
其中：利息费用	(311,546,678.01)	(92,449,772.98)	2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
其他收益	738,484,928.97	943,141,538.94	☆3.其他权益工具投资公允价值变动			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,462,628.46	1,076,445,561.90	☆4.企业自身信用风险公允价值变动			
△公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			5.其他			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）		6,912.92	(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
其他	1,549,935.89	1,349,176.76	1.权益法下可转损益的其他综合收益			
投资收益（损失以“-”号填列）		758,044,823.31	2.权益法下可转损益的其他综合收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(19,418,150.90)	3.可供出售金融资产公允价值变动			
△公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(2,213,050.46)	1,977,250.21	☆6.其他债权投资信用减值准备			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(36,927,443.92)		7.现金流量套期储备（现金流量套期储备的有效部分）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(11,671,656.00)		8.外币财务报表折算差额			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			9.其他			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,008,397,884.22	1,009,117,197.35	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
加：营业外收入	3,784,376.65	628,542.67	七、综合收益总额		898,975,382.26	1,035,327,661.61
其中：政府补助			归属于母公司所有者的综合收益总额		898,975,382.26	1,035,327,661.61
			*归属于少数股东的综合收益总额			
			八、每股收益			
			基本每股收益			
			稀释每股收益			

注：表中“*”项目为符合会计准则专用；加△附体项目为金融工具/新金融工具准则企业适用。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

法定代表人：

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

出纳：

稽核：

档案：

其他：

日期：

地点：

张钢

东旺

张钢

松涛



合并现金流量表

编制单位：广和松江实业集团有限公司 2020年度 金额单位：元

项目	本期金额	上期金额	项 目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	22,693,261,693.50	—	收回投资收到的现金	3,078,121,366.74	7,554,698,279.38
△客户存款和同业存放款项净增加额	—	—	取得投资收益收到的现金	732,333,221.48	469,742,049.47
△向中央银行借款净增加额	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	533,799.12	1,693,667.14
△向其他金融机构拆入资金净增加额	—	—	处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(926,308,896.04)	406,894,668.86
△收到原保险合同保费取得的现金	—	—	收到其他与投资活动有关的现金	1,797,913,022.70	2,257,140,032.47
△收到再保业务现金净额	—	—	投资活动现金流入小计		
△保户储金及投资款净增加额	—	—	购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,662,592,514.00	10,690,168,697.32
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	—	—	投资支付的现金	1,300,658,051.16	1,247,125,455.43
△收取利息、手续费及佣金的现金	—	—	1,382,895,628.42	5,069,198,900.51	—
△拆入资金净增加额	—	—	△质押贷款净增加额	—	—
△收回投资成本	—	—	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	24,723,922.00	—
△收到其他与经营活动有关的现金	—	—	支付其他与投资活动有关的现金	803,555,065.63	1,428,884,601.80
△代理买卖证券收到的现金净额	—	—	3,511,832,667.21	7,745,208,987.74	—
收到的税费返还	10,245,229.63	81,959,273.14	投资活动现金流出小计		
收到其他与经营活动有关的现金	5,450,048,147.20	16,309,312,388.76	投资活动产生的现金流量净额：		
14,490,779,588.86	28,153,555,070.33	38,665,981,002.50	吸收投资收到的现金	746,381,000.00	1,378,730,300.00
二、投资活动产生的现金流量：					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	—	—	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,845,000.00	578,730,300.00
28,153,555,070.33	14,263,333,357.11	38,665,981,002.50	取得借款收到的现金	26,663,439,871.17	18,843,922,680.64
三、筹资活动产生的现金流量：					
收到其他与筹资活动有关的现金	—	—	收到其他与筹资活动有关的现金	1,249,494,523.88	324,124,278.14
1,170,759,846.79	81,959,273.14	14,263,333,357.11	28,659,315,394.75	20,546,777,258.78	—
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响：					
偿还债务支付的现金	—	—	偿还债务支付的现金	21,721,261,616.71	22,164,895,292.52
—	—	—	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,209,203,976.76	3,431,546,469.10
—	—	—	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	199,460,019.62	27,066,753.39
—	—	—	支付其他与筹资活动有关的现金	146,399,414.82	219,185,749.99
—	—	—	25,076,865,008.29	25,815,627,501.61	—
—	—	—	筹资活动产生的现金流量净额：		
—	—	—	1,692,645,344.63	3,582,450,242.83	—
—	—	—	3,058,914,164.88	4,289,615,278.25	—
—	—	—	10,348,709,232.11	12,071,647,795.01	—
—	—	—	五、现金及现金等价物净增加额		
—	—	—	35,854,434,315.98	488,314,931.93	—
—	—	—	28,514,646,507.42	11,583,332,863.08	—
—	—	—	461,094,437.09	16,361,263,073.26	—
—	—	—	六、期末现金及现金等价物余额		
—	—	—	—	12,071,647,795.01	—
—	—	—	—	11,583,332,863.08	—
—	—	—	—	12,071,647,795.01	—

注：如“投资活动产生的现金流量”项目为金融企业专用，后附财务报表附注为财务报表的组成部分
法定代表人：张尚

主管会计工作负责人：张纲

会计机构负责人：松涛

张尚

张纲

松涛

合并所有者权益变动表

金额单位：元

项目	本年金额											
	招商子母公司所有者权益											少数股东权益
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	长期股权投资	专项储备	盈余公积	△ 期初未准备	未分配利润	小计	所有者权益合计		
一、上年年末余额	720,659,293.70	9,821,979,171.76	-	133,891,806.73	-	360,329,646.86	-	4,006,232,204.02	19,376,306,509.63	18,188,088,261.49	29,566,311,801.23	
加：会计政策变更	-	-	-	622,037,239.46	-	-	-	(776,888,825.03)	(154,451,585.59)	-	(1,134,423,333.79)	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	720,659,293.70	9,821,979,171.76	-	695,144,632.75	-	360,329,646.86	-	3,229,843,378.97	19,221,854,924.04	9,148,484,977.49	28,365,439,461.44	
(一) 综合收益总额	-	-	-	(78,648,703.30)	-	97,338,006.09	-	(189,079,263.32)	1,032,096,332.60	(337,771,763.63)	674,321,568.98	
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	(78,648,703.30)	-	-	-	380,752,738.69	310,294,037.42	(94,811,426.23)	(38,130,392.90)	
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	(38,702,683.66)	1,155,594,607.42	272,617,675.77	1,426,216,184.19	
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	(78,648,703.30)	-	-	-	-	(1,100,000,000.00)	295,000,000.00	(850,000,000.00)	
(三) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	(38,702,683.66)	(38,702,683.66)	(69,931,678.11)	(108,654,361.77)	
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	(531,129,318.32)	(433,793,312.24)	(81,396,913.07)	(515,790,231.31)	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	97,338,006.09	-	(97,338,006.09)	-	-	-	
其中：法定盈余公积	-	-	-	-	-	97,338,006.09	-	(97,338,006.09)	-	-	-	
任意盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
*储备基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
*企业发展基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
*利润分配投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 所有者权益内部结转	7,279,340,706.30	-	-	-	-	-	-	(220,148,867.82)	(220,148,867.82)	(98,806,625.11)	(318,955,492.93)	
1.资本公积转增资本(或股本)	7,279,340,706.30	-	-	-	-	-	-	(213,644,444.42)	(213,644,444.42)	(86,833,740.68)	-	
2.盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
三、本年年末余额	8,000,000,000.00	4,036,935,736.54	-	44,484,173.41	-	457,665,652.94	-	3,040,764,116.65	20,264,050,256.64	9,986,178,775.78	29,250,229,032.42	

注：如前期所有者权益变动表项目，如“专项储备”项目，如“专项储备”项目，如“专项储备”项目。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

高 旺

张 纲

松 涛

主 持 会 计 工 作 负 责 人：

会 计 机 构 负 责 人：

合并所有者权益变动表（续）

单位：人民币元

2020年度
上半年金额

项目	归属于母公司所有者权益				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
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	其他综合收益						
一、上年年末余额	720,609,293.70	3,152,208,442.69	—	(187,946,975.04)	—	329,377,560.70	3,663,210,532.32	3,663,210,532.32	8,700,000,000.00	13,373,009,817.07
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年年初余额	720,609,293.70	3,152,208,442.69	—	(187,946,975.04)	—	329,377,560.70	11,077,488,883.53	11,077,488,883.53	8,700,000,000.00	21,397,538,149.25
三、本年年末余额(减少以“-”号填列)	—	6,469,770,729.07	—	56,973,109.17	—	30,952,056.16	343,021,671.70	7,698,817,626.10	435,146,000.00	8,118,966,822.16
(一) 综合收益总额	—	—	—	56,973,109.17	—	—	905,052,833.61	905,052,833.61	—	985,055,463.86
(二) 所有者投入和减少资本	—	6,469,770,729.07	—	—	—	—	7,269,770,729.07	7,269,770,729.07	422,200,206.36	7,692,064,227.43
1. 所有者投入的普通股	—	6,469,770,729.07	—	—	—	—	6,469,770,729.07	6,469,770,729.07	466,465,304.54	6,936,236,033.61
2. 其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—	—	—	800,000,000.00	800,000,000.00	—	800,000,000.00
4. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(三) 专项储备提取和使用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. 提取专项储备	—	—	—	33,602,660.93	—	—	—	33,602,660.93	—	33,602,660.93
2. 使用专项储备	—	—	—	(33,602,660.93)	—	—	—	(33,602,660.93)	—	(33,602,660.93)
(四) 利润分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. 提取盈余公积	—	—	—	30,952,056.16	—	—	(562,041,161.81)	(531,089,105.75)	—	(230,137,045.59)
其中：法定公积金	—	—	—	30,952,056.16	—	—	(530,952,056.16)	(530,952,056.16)	—	(230,137,045.59)
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#企业发展基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 对所有者(或股东)的分配	—	—	—	—	—	—	(283,256,863.62)	(283,256,863.62)	—	(283,256,863.62)
4. 其他	—	—	—	—	—	—	(317,832,222.23)	(317,832,222.23)	—	(635,089,085.85)
(五) 所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. 资本公积转增资本(或股本)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 盈余公积转增资本(或股本)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5. 其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	720,609,293.70	9,621,979,171.76	—	(132,698,066.17)	—	360,329,616.86	4,006,232,204.02	19,376,306,609.63	14,146,000,000.00	29,658,311,491.23

注：加上年末资产负债表所有者权益总额，扣减专项储备、其他综合收益等项目，加上年末所有者权益总额。扣减专项储备、其他综合收益等项目，加上年末所有者权益总额。

后附财务报表附注为财务报表组成部分

法定代表人：

东旺

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍涛

母公司所有者权益变动表

金额单位：元

项目	2020年度									
	本年金额									
	归属母公司所有者权益					少数股东权益				
	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	720,659,293.70	9,007,182,899.22	-	97,619,736.87	-	360,329,646.85	1,645,702,795.93	16,438,624,899.63	-	16,438,624,899.63
加：会计政策变更	-	-	-	622,205,721.67	-	-	(97,019,746.07)	-	-	525,185,975.60
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	720,659,293.70	9,007,182,899.22	-	622,205,721.67	-	360,329,646.85	1,548,683,050.86	16,862,007,884.63	-	16,962,007,884.63
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	7,279,340,706.30	(4,896,045,415.22)	-	(7,336,678.66)	-	97,336,006.09	462,230,745.59	1,659,479,361.10	-	1,659,479,361.10
(一) 综合收益总额	-	-	-	(7,336,678.66)	-	-	972,360,666.92	898,023,988.26	-	898,023,988.26
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	2,894,297,291.08	-	-	-	-	-	1,194,297,291.08	-	1,194,297,291.08
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	2,894,297,291.08	-	-	-	-	-	2,894,297,291.08	-	2,894,297,291.08
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	(1,100,000,000.00)	-	(1,100,000,000.00)
(三) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	(531,129,318.33)	(531,129,318.33)	-	(531,129,318.33)
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	(531,129,318.33)	(531,129,318.33)	-	(531,129,318.33)
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	(97,336,006.09)	(97,336,006.09)	-	(97,336,006.09)
3. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	(97,336,006.09)	(97,336,006.09)	-	(97,336,006.09)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	7,279,340,706.30	(7,279,340,706.30)	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	7,279,340,706.30	(7,279,340,706.30)	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 以税后利润弥补以前年度损益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他所有者权益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	8,000,000,000.00	4,111,137,483.99	-	605,799,043.01	-	457,665,652.94	1,999,913,806.45	18,621,487,246.73	-	18,621,487,246.73

注：如本报告期末金额不为零，如为外币投资应按公允价值折算为企业货币。

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

王祥

王祥会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍涛



母公司所有者权益变动表(续)

金额单位:元

2020年度

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	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	其他综合收益	专项储备		
一、上年年末余额	720,059,293.70	2,538,771,746.02	—	0,145,644,866.47	—	329,377,590.70	1,221,060,876.44	8,664,204,894.59	—	—	—	8,664,204,894.59
加:会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年年初余额	720,059,293.70	2,538,771,746.02	—	0,145,644,866.47	—	329,377,590.70	1,221,060,876.44	8,664,204,894.59	—	—	—	8,664,204,894.59
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	—	6,468,381,159.20	—	46,844,870.43	—	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	—	—	—	46,844,870.43	—	—	—	1,035,327,951.61	—	—	—	1,035,327,951.61
(二)所有者投入和减少资本	—	6,468,381,159.20	—	—	—	—	—	7,268,381,159.20	—	—	—	7,268,381,159.20
1.所有者投入的普通股	—	6,468,381,159.20	—	—	—	—	—	6,468,381,159.20	—	—	—	6,468,381,159.20
2.其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4.其他	—	—	—	—	—	—	—	800,000,000.00	—	—	—	800,000,000.00
(三)专项储备提取和使用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.提取专项储备	—	—	—	—	324,454.17	—	—	324,454.17	—	—	—	324,454.17
2.使用专项储备	—	—	—	—	(324,454.17)	—	—	(324,454.17)	—	—	—	(324,454.17)
(四)利润分配	—	—	—	—	—	30,952,056.15	(562,041,161.92)	(31,889,105.77)	—	—	—	(31,889,105.77)
1.提取盈余公积	—	—	—	—	—	30,952,056.15	(30,952,056.15)	—	—	—	—	—
其中:法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#储备基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#企业奖励基金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
#利润归还投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.对所有者(或股东)的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4.其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(五)所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.资本公积转增资本(或股本)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2.盈余公积转增资本(或股本)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3.盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4.设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5.其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6.其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	720,059,293.70	9,007,152,899.22	—	0,192,489,736.90	—	360,329,646.85	1,645,702,795.73	16,436,834,899.63	—	—	—	16,436,834,899.63

注:加:其他权益工具为金融企业专用,加:外币股权投资企业专用,加:外币股权投资企业专用,加:外币股权投资企业专用。

注:加:其他权益工具为金融企业专用,加:外币股权投资企业专用,加:外币股权投资企业专用,加:外币股权投资企业专用。

注:加:其他权益工具为金融企业专用,加:外币股权投资企业专用,加:外币股权投资企业专用,加:外币股权投资企业专用。

注:加:其他权益工具为金融企业专用,加:外币股权投资企业专用,加:外币股权投资企业专用,加:外币股权投资企业专用。

张旺

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

松涛



国有资本权益变动情况表

企财05表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2020年度

金额单位：元

项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额
一、年初国有资本权益总额	1	19,221,954,924.04	(一) 经国家专项批准核销	17	0.00
二、本年国有资本权益增加	2	2,604,591,328.50	(二) 无偿划出	18	0.00
(一) 国家、国有单位直接或追加投资	3	0.00	(三) 资产评估减少	19	0.00
(二) 无偿划入	4	2,294,297,291.08	(四) 清产核资减少	20	0.00
(三) 资产评估增加	5	0.00	(五) 产权界定减少	21	0.00
(四) 清产核资增加	6	0.00	(六) 消化以前年度潜亏和挂账而减少	22	0.00
(五) 产权界定增加	7	0.00	(七) 因自然灾害等不可抗力因素减少	23	0.00
(六) 资本(股本)溢价	8	0.00	(八) 因主辅分离减少	24	0.00
(七) 接受捐赠	9	0.00	(九) 企业按规定已上缴利润	25	220,148,867.82
(八) 债转股股权	10	0.00	(十) 资本(股本)折价	26	0.00
(九) 税收返还	11	0.00	(十一) 中央和地方政府确定的其他因素	27	1,352,347,128.08
(十) 减值准备转回	12	0.00	(十二) 经营减值	28	0.00
(十一) 会计调整	13	0.00	四、年末国有资本权益总额	29	20,254,050,256.64
(十二) 中央和地方政府确定的其他因素	14	0.00	五、年末其他国有资金	30	0.00
(十三) 经营积累	15	310,294,037.42	六、年末合计国有资本总量	31	20,254,050,256.64
三、本年国有资本权益减少	16	1,572,495,995.90		32	

资产减值准备情况表

金额单位：元

项目	2020年12月31日										项目	行次
	行次	年初余额	本期计提	本期增加	本期减少	转销	转回	其他减少	合计	期末余额		
一、坏账准备	1	514,696,555.07	556,900,837.56	9,401,156.75	15,642,533.91	10,359,131.97	0	0	48,985,579.83	1,624,062,266.91	11	21
二、存货跌价准备	2	8,722,851.32	8,172,994.86	0	0	0	0	0	0	16,895,846.18	12	22
三、合同资产减值准备	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	23
四、持有待售资产减值准备	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	24
五、债权投资减值准备	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	25
六、可供出售金融资产减值准备	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	26
七、持有至到期投资减值准备	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	27
八、长期股权投资减值准备	8	14,337,653.71	0	0	0	0	0	0	0	14,337,653.71	18	28
九、投资性房地产减值准备	9	1,315,180.56	0	0	0	0	0	0	0	1,315,180.56	19	29
十、固定资产减值准备	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	30
十一、在建工程减值准备	11	5,808,318.68	0	0	0	0	0	0	0	5,808,318.68	21	31
十二、生产性生物资产减值准备	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	32
十三、油气资产减值准备	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	33
十四、无形资产减值准备	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	34
十五、长期资产减值准备	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	35
十六、递延所得税资产减值准备	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	36
十七、合同资产减值准备	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	37
十八、合同负债减值准备	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	38
十九、其他减值准备	19	25,361,133.31	0	0	0	0	0	0	0	25,361,133.31	29	39
二十、合计	20	600,131,604.65	596,053,834.86	9,401,156.75	15,642,533.91	18,959,189.82	0	0	48,985,579.83	1,184,982,724.86	30	40

注：加计项目为发行收入/重组资产/金融工具减值准备。



应上交应弥补款项表

企财07表
金额单位：元

2020年度

项目	行次	本年应交数/应补数	本年已交数/已补数	项目	行次	金额
一、本年应缴总额	1	2,463,006,663.79	1,968,919,314.07	补充资料：	24	—
(一) 增值税	2	907,085,699.90	830,234,202.55	一、本年实际支付补充养老保险(含年金)总额	25	43,522,051.54
(二) 消费税	3	0.00	0.00	二、本年实际支付补充医疗保险总额	26	2,013,004.21
(三) 资源税	4	0.00	0.00	三、出口退税情况：	27	—
(四) 城建税	5	49,641,357.71	48,746,660.89	出口额(美元)	28	0.00
(五) 烟叶税	6	0.00	0.00	以前年度欠出口退税	29	0.00
(六) 关税	7	—	0.00	本年度应收出口退税	30	0.00
本年已交进口关税	8	—	0.00	本年度已收出口退税	31	0.00
本年已交出口关税	9	—	0.00	年末欠出口退税	32	0.00
(七) 企业所得税	10	582,668,005.00	440,838,657.29	四、本年实际缴纳境外税费总额	33	1,844,663.28
(八) 教育费附加(含地方教育费附加)	11	37,188,532.29	36,106,431.00		34	
(九) 石油特别收益金	12	0.00	0.00		35	
(十) 其他税费	13	886,420,068.89	612,993,362.34		36	
二、五险一金合计	14	196,530,598.35	195,466,943.17		37	
(一) 基本养老保险	15	38,331,641.08	36,935,997.03		38	
(二) 基本医疗保险	16	55,255,402.70	55,806,832.37		39	
(三) 失业保险	17	873,775.05	869,487.28		40	
(四) 工伤保险	18	1,122,488.46	1,122,798.99		41	
(五) 生育保险	19	7,283,144.50	7,274,502.32		42	
(六) 住房公积金	20	93,664,146.56	93,457,325.18		43	
三、储备粮油差价款	21	0.00	0.00		44	
四、预算弥补亏损及补贴	22	0.00	0.00		45	
五、国有资本收益(由企业集团本部填列)	23	0.00	0.00		46	



金财08表
金额单位：元

基本情况表

2020年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

行次	本年数	上年数	项 目	行次	本年数	上年数
1	1,062,986,349.12	699,259,783.19	(二) 劳动生产总额	31	4,364,243,486.24	5,445,218,478.32
2	834,440,000.00	569,820,000.00	四、投资收益	32	710,937,354.71	413,340,642.68
3	0.00	0.00	其中：长期股权投资	33	453,076,233.89	265,473,093.66
4	169,983.79	52,475.32	交易性金融资产	34	190,382,654.76	0.00
5	258,376,365.33	39,387,307.87	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	35	0.00	0.00
6	—	—	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	36	0.00	0.00
7	—	—	其他投资	37	0.00	0.00
8	101	84	可供出售金融资产	38	0.00	147,231,403.37
9	18	17	其他股权投资	39	0.00	0.00
10	61	32	持有至到期投资	40	0.00	0.00
11	16	10	其他权益工具投资	41	96,372,293.90	0.00
12	16	16	其他非流动金融资产	42	0.00	0.00
13	1	3	其他项目收益	43	-8,504,827.84	-9,428,014.24
14	53,243,398.28	33,662,660.93	五、本年固定资产折旧总额	44	1,045,128,595.43	42,130,658.17
15	53,243,398.28	33,662,660.93	(一) 房屋固定资产	45	23,868,846.05	21,060,292.98
16	213,945,470.37	162,479,476.86	(二) 机器设备	46	1,024,259,747.38	21,069,764.19
17	0.00	55,500.00	(三) 其他投资	47	0.00	0.00
18	213,945,470.37	162,423,976.86	六、本年计提的固定资产折旧总额	48	286,940,293.17	118,389,399.23
19	0.00	0.00	七、本年管理费用项下的委托待支	49	7,563,313.36	18,819,940.31
20	213,945,470.37	162,423,976.86	八、本年管理费用项下的党工团经费	50	2,005,627.42	2,051,766.46
21	198,441,461.57	140,735,777.93	九、本年企业支付的环境保护及生态恢复支出	51	0.00	0.00
22	95,420,710.58	81,421,019.33	其中：本年度支付的环境保护及生态恢复支出	52	0.00	0.00
23	1,720,217.58	7,783,122.58	本年度企业提取或拨列支的支出	53	0.00	0.00
24	0.00	0.00	本年度企业支付的节能减排费用	54	0.00	0.00
25	392,899.81	6,614,114.60	十、企业本年计提的境外投资	55	1,000,519.50	102,357.00
26	13,785,791.22	13,965,076.35	其中：企业本年新增境外投资	56	0.00	0.00
27	504	476	十一、本年对外捐赠方面的支出	57	1,440,500.00	6,110,000.00
28	504	476	十二、本年对外扶贫支出（不含上述本年对外扶贫方面的支出）	58	648,296.00	1,240,839.62
29	—	—	十三、社会贡献总额	59	10,128,203,778.02	7,346,290,821.50
30	0.00	0.00		60		

注：加号项目为执行新金融工具准则企业适用。

人力资源情况表

金财09表
金额单位：元

2020年12月31日

编制单位：杭州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	本年数	上年数	项 目	行次	本年数	上年数
一、企业人数情况 (A)	1	—	—	(一) 年初在岗职工人数 (人)	23	18	21
(一) 年末从业人员数	2	15,958	15,267	(二) 年末不在岗职工人数 (人)	24	7	18
(二) 本年平均从业人员数	3	15,373	15,457	(三) 本年累计解除劳动关系人数 (人)	25	1,567	874
(三) 年末职工人数	4	15,606	15,047	其中：需支付经济补偿人数	26	247	53
其中：年末在岗职工人数	5	15,599	15,029	(四) 本年累计支付经济补偿金额	27	7,586,748.39	2,953,629.18
(四) 本年平均职工人数	6	15,019	15,259	其中：财政负担部分	28	0.00	—
其中：本年平均在岗职工人数	7	15,012	15,174	三、工资及福利情况：	29	—	—
(五) 年末劳务派遣人数	8	187	82	(一) 本年发职工薪酬总额	30	1,753,735,412.36	1,790,355,359.83
(六) 本年平均劳务派遣人数	9	94	122	(二) 本年实际发放职工薪酬总额	31	1,725,907,596.04	1,739,897,303.62
(七) 年末离休人数	10	13	19	其中：本年实际发放职工工资总额	32	1,429,144,508.84	1,401,928,353.42
(八) 年末退休人数	11	2,239	1,932	其中：本年实际发放在岗职工工资总额	33	1,429,144,508.84	1,401,928,353.42
(九) 参加基本养老保险的年末职工人数	12	11,569	11,039	本年支付的劳务派遣金额	34	7,625,428.62	7,095,942.35
(十) 参加补充养老保险的年末职工人数	13	2,373	3,170	(三) 企业提取的工资总额	35	1,450,662,280.61	1,433,315,228.06
(十一) 参加基本医疗保险的年末职工人数	14	11,628	11,028	1. 非社保企业工资总额	36	1,450,662,280.61	1,433,315,228.06
(十二) 参加失业保险的年末职工人数	15	3,837	3,847	2. 社保企业工资总额	37	0.00	0.00
(十三) 参加生育保险的年末职工人数	16	11,567	11,034	(四) 本年支付的离退休人员养老金及福利性补助	38	24,448,449.07	24,988,584.23
(十四) 参加工伤保险的年末职工人数	17	11,669	11,066	(五) 本年支付的企业负责人薪酬总额	39	99,139,160.94	92,023,431.17
(十五) 参加生育保险的年末职工人数	18	11,353	10,940	企业负责人人数 (人)	40	171	165
(十六) 实行工效挂钩职工人数	19	0	0	(六) 本年支付的职工福利费	41	63,737,107.76	72,651,151.67
(十七) 未实行社会化管理的离退休人员人数	20	25	548	(七) 本年提取的职工教育培训经费	42	3,553,090.31	5,032,138.64
(十八) 年末党员人数	21	1,332	1,383	(八) 本年支付的职工教育培训经费	43	3,294,294.75	4,755,882.64
二、企业不在岗职工及劳动关系处理情况：	22	—	—		44		

带息负债情况表

金额单位：元

项目	项次	年初余额		本年增加		本年减少		年末余额		年初应付利息	逾期未付的应付利息	项次	本年金额	上年金额
		1	2	3	4	5	6	7	8					
一、带息负债合计		1	31,528,412,165.01	—	32,862,636,816.98	8,919,010,851.83	0	0	0	7,679,418,161.66	0	29	3,459,112,156.43	2,994,903,127.61
(一)短期借款		2	6,725,952,005.41	—	6,725,952,005.41	343,159,287.13	—	—	—	7,694,181,661.23	—	28	—	—
其中：银行借款		3	6,725,952,005.41	—	6,725,952,005.41	343,159,287.13	—	—	—	7,694,181,661.23	—	29	3,459,112,156.43	2,994,903,127.61
非银行金融机构借款		4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30	—	—
(二)一年内到期的非流动负债		5	2,798,900,000.00	—	6,124,734,171.61	410,475,257.62	—	—	—	1,407,222,321.22	0	31	6,338	6.7
其中：一年内到期的长期借款		6	988,900,000.00	—	112,005,902.96	87,138,000.00	—	—	—	1,407,222,321.22	—	32	—	—
一年内到期的应付债券		7	1,800,000,000.00	—	6,012,728,268.65	322,337,257.62	—	—	—	165,984,318.96	—	33	3,796,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：一年内到期的融资租赁		8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	34	—	—
一年内到期的长期借款		9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	35	—	—
其中：一年内到期的融资租赁		10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	36	—	—
(三)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		11	0	—	—	—	—	—	—	—	—	37	3,796,000,000.00	4,000,000,000.00
其中：交易性金融负债		12	2,000,000,000.00	—	—	66,322,006.10	—	—	—	0	—	38	—	—
其他金融负债		13	2,000,000,000.00	—	—	66,322,006.10	—	—	—	0	—	39	—	—
(四)其他带息负债		14	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40	—	—
其他应付款		15	31,662,564,799.97	14,411,184,816.51	31,728,435,487.47	1,979,898,240.53	—	—	—	0	0	41	—	—
其中：应付账款		16	17,479,546,263.51	7,817,249,003.81	16,772,868,839.31	1,226,252,487.23	—	—	—	0	0	42	—	—
其中：应付账款		17	17,479,546,263.51	7,817,249,003.81	16,772,868,839.31	1,226,252,487.23	—	—	—	0	0	43	—	—
其他应付款		18	—	—	—	—	—	—	—	0	0	44	—	—
其中：应付账款		19	14,182,735,999.97	8,800,000,000.00	8,017,109,791.59	14,865,526,208.39	7,638,837,862.30	—	—	235,867,816.27	—	45	—	—
其中：应付账款		20	1,500,000,000.00	6,800,000,000.00	1,116,462,500.64	6,900,000,000.00	116,462,500.64	—	—	0	0	46	—	—
其他应付款		21	3,720,000,000.00	—	1,000,000,000.00	4,720,000,000.00	387,091,666.67	—	—	0	0	47	—	—
其他应付款		22	6,962,735,999.97	—	3,917,109,791.59	3,445,626,208.32	295,142,395.59	—	—	0	0	48	—	—
其他应付款		23	—	—	—	—	—	—	—	0	0	49	—	—
其中：其他应付款		24	—	—	—	—	—	—	—	0	0	50	—	—
其他应付款		25	—	—	—	—	—	—	—	0	0	51	—	—
其他应付款		26	43,189,216,865.40	—	44,691,121,684.43	2,798,797,666.38	—	—	—	0	0	52	—	—

注：项次6项目为执行新准则/新金融工具准则金额。



国有资本权益变动情况表

企财05表

2020年度

金额单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	金 额	项 目	行次	金 额
一、年初国有资本权益总额	1	19,221,954,924.04	(一) 经国家专项批准核销	17	0.00
二、本年国有资本权益增加	2	2,604,591,328.50	(二) 无偿划出	18	0.00
(一) 国家、国有单位直接或追加投资	3	0.00	(三) 资产评估减少	19	0.00
(二) 无偿划入	4	2,294,297,291.08	(四) 清产核资减少	20	0.00
(三) 资产评估增加	5	0.00	(五) 产权界定减少	21	0.00
(四) 清产核资增加	6	0.00	(六) 消化以前年度潜亏和挂账而减少	22	0.00
(五) 产权界定增加	7	0.00	(七) 因自然灾害等不可抗力因素减少	23	0.00
(六) 资本(股本)溢价	8	0.00	(八) 因主辅分离减少	24	0.00
(七) 接受捐赠	9	0.00	(九) 企业按规定已上缴利润	25	220,148,867.82
(八) 债权转股权	10	0.00	(十) 资本(股本)折价	26	0.00
(九) 税收返还	11	0.00	(十一) 中央和地方政府确定的其他因素	27	1,352,347,128.08
(十) 减值准备转回	12	0.00	(十二) 经营减值	28	0.00
(十一) 会计调整	13	0.00	四、年末国有资本权益总额	29	20,254,050,256.64
(十二) 中央和地方政府确定的其他因素	14	0.00	五、年末其他国有资金	30	0.00
(十三) 经营积累	15	310,294,037.42	六、年末合计国有资本总量	31	20,254,050,256.64
三、本年国有资本权益减少	16	1,572,495,985.90		32	



资产减值准备情况表

金额单位：元

项目	2020年12月31日				本期减少				期末余额				项目	行次
	期初余额	本期增加	本期减少	合计	转销	其他原因减少	合计	期末余额	合计	10	11	12		
行次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
一、坏账准备	1	514,086,552.07	509,909,497.56	0	5,401,156.72	559,701,594.57	10,359,131.27	15,642,533.91	0	48,985,579.83	1,024,486,396.6	—	—	—
二、存货跌价准备	2	8,722,851.32	8,172,994.86	0	0	8,172,994.86	0	0	0	0	16,895,846.18	21	—	—
三、合同资产减值准备	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	0
四、持有待售资产减值准备	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	23	—	—
五、债权投资减值准备	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24	—	—
六、可供出售金融资产减值准备	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25	—	—
七、持有至到期投资减值准备	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26	—	—
八、长期股权投资减值准备	8	44,537,653.71	0	0	0	—	5,300,000.00	0	0	9,300,000.00	35,037,653.71	27	—	—
九、投资性房地产减值准备	9	1,815,180.56	0	0	0	—	300,057.66	0	0	300,057.66	1,515,122.90	28	—	—
十、固定资产减值准备	10	0	0	0	0	—	0	0	0	0	0	29	—	—
十一、在建工程减值准备	11	5,808,318.08	0	0	0	—	0	0	0	0	0	30	—	—
十二、无形资产减值准备	12	0	0	0	0	—	0	0	0	0	5,808,318.08	31	—	—
十三、油气资产减值准备	13	0	0	0	0	—	0	0	0	0	0	32	—	—
十四、使用权资产减值准备	14	0	0	0	0	—	0	0	0	0	0	33	—	—
十五、无形资产减值准备	15	0	0	0	0	—	0	0	0	0	0	34	—	—
十六、商誉减值准备	16	0	0	0	0	—	0	0	0	0	0	35	—	—
十七、合同资产减值准备	17	0	0	0	0	—	0	0	0	0	0	36	—	—
十八、合同负债减值准备	18	25,361,133.31	0	0	0	—	0	0	0	0	0	37	—	—
十九、其他减值准备	19	698,121,689.65	509,693,948.96	0	8,401,156.72	596,456,687.73	19,359,189.63	15,642,533.91	0	25,361,133.31	1,118,002,732.89	38	—	—
二十、其他减值准备	20	698,121,689.65	509,693,948.96	0	8,401,156.72	596,456,687.73	19,359,189.63	15,642,533.91	0	25,361,133.31	1,118,002,732.89	39	—	—
合计		2,026,624,827.31	2,026,624,827.31	0	5,401,156.72	2,026,624,827.31	19,359,189.63	15,642,533.91	0	58,585,637.49	4,081,210,464.70	40	—	—

注：加计项目为持有待售金融资产减值准备。



应上交应弥补款项表

企财07表
金额单位：元

2020年度

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目	行次	本年应交数/应补数	本年已交数/已补数	项目	行次	金额
一、本年税费总额	1	2,463,006,663.79	1,968,919,314.07	补充资料：		
(一) 增值税	2	907,088,699.90	830,234,202.55	一、本年实际支付补充养老保险(含年金)总额	25	43,522,051.54
(二) 消费税	3	0.00	0.00	二、本年实际支付补充医疗保险总额	26	2,013,004.21
(三) 资源税	4	0.00	0.00	三、出口退税情况：	27	
(四) 城建税	5	49,641,357.71	48,746,660.89	出口额(美元)	28	0.00
(五) 烟叶税	6	0.00	0.00	以前年度欠出口退税	29	0.00
(六) 关税	7	—	0.00	本年度应收出口退税	30	0.00
本年已交进口关税	8	—	0.00	本年度已收出口退税	31	0.00
本年已交出口关税	9	—	0.00	年末欠出口退税	32	0.00
(七) 企业所得税	10	582,668,005.00	440,838,657.29	四、本年实际缴纳境外税费总额	33	1,844,663.28
(八) 教育费附加(含地方教育费附加)	11	37,188,532.29	36,106,431.00		34	
(九) 石油特别收益金	12	0.00	0.00		35	
(十) 其他税费	13	886,420,068.89	612,993,362.34		36	
二、五险一金合计	14	196,530,598.35	195,466,943.17		37	
(一) 基本养老保险	15	38,331,641.08	36,935,997.03		38	
(二) 基本医疗保险	16	55,255,402.70	55,806,832.37		39	
(三) 失业保险	17	873,775.05	869,487.28		40	
(四) 工伤保险	18	1,122,488.46	1,122,798.99		41	
(五) 生育保险	19	7,283,144.50	7,274,502.32		42	
(六) 住房公积金	20	93,664,146.56	93,457,325.18		43	
三、储备粮油价款	21	0.00	0.00		44	
四、预算弥补亏损及补贴	22	0.00	0.00		45	
五、国有资本收益(由企业集团本部填列)	23	0.00	0.00		46	



企财08表
金额单位：元

基本情况表

2020年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	本年数	上年数	项 目	行次	本年数	上年数
一、本年收到财政性资金				(二) 劳动生产总额			
(一) 基本建设性资金	1	1,062,986,349.12	699,259,783.19	四、投资收益	31	4,364,243,486.24	5,445,218,472.32
(二) 生产发展性资金	2	834,440,000.00	569,820,000.00	其中：长期股权投资	32	710,937,354.71	413,340,642.68
(三) 社会发展性资金	3	0.00	0.00	其中：交易性金融资产	33	453,076,233.89	265,473,099.66
(四) 其他	4	169,983.79	52,475.32	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	34	190,382,654.76	0.00
二、高净值发展有关情况：				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	35	0.00	0.00
(一) 专利情况：	6	——	——	公允价值投资	36	0.00	0.00
1. 累计拥有有效专利数(件)	8	101	84	可供出售金融资产	37	0.00	0.00
其中：累计拥有有效发明专利数	9	18	17	其他股权投资	38	0.00	147,231,403.37
2. 专利申请数(件)	10	61	32	持有至到期投资	39	0.00	0.00
其中：发明专利申请数	11	16	10	其他权益工具投资	40	0.00	0.00
3. 专利授权数(件)	12	16	16	其他非流动金融资产	41	96,372,293.90	0.00
其中：发明专利授权数	13	3	3	其他项目收益	42	0.00	0.00
(二) 本年企业提取的安全生产费用	14	53,243,398.28	33,602,660.93	五、本年固定资产投资总额	43	-8,504,827.84	-9,428,014.24
(三) 本年企业支出的安全生产费用	15	53,243,398.28	33,602,660.93	(一) 购建固定资产	44	1,045,138,595.43	42,130,658.17
(四) 本年科技资金来源合计	16	213,945,470.37	162,479,476.86	(二) 基建投资	45	23,888,848.05	21,060,292.98
其中：政府拨款	17	0.00	55,500.00	(三) 其他投资	46	1,021,259,747.38	21,069,764.19
企业自筹	18	213,945,470.37	162,423,976.86	六、本年计提的固定资产折旧总额	47	0.00	0.00
其他	19	0.00	0.00	七、本年管理费用项下的业务招待费支出	48	286,940,293.17	118,389,399.23
(五) 本年研发(费用)经费投入合计	20	213,945,470.37	162,423,976.86	八、本年管理费用项下的党工团工作经费	49	7,563,313.36	18,819,940.31
1. 日常性研发(费用)经费支出	21	198,441,461.57	140,735,777.93	九、本年企业支付的环境保护及生态恢复支出	50	2,005,627.42	2,051,766.46
其中：研发人员劳动报酬	22	95,420,710.58	81,421,019.33	其中：本年度企业计提或据实列支的支出	51	0.00	0.00
2. 购买固定资产、新技术、科研设备等支出	23	1,726,217.58	7,783,122.58	本年度企业计提或据实列支的支出	52	0.00	0.00
其中：土地与建筑费支出	24	0.00	0.00	本年度企业支付的节能减排费用	53	0.00	0.00
仪器与设备支出	25	392,899.81	6,614,114.90	十、企业本年新增境外投资额	54	54	1,000,519.50
3. 其他支出	26	13,783,791.22	13,965,076.36	其中：企业本年新增境外投资额	55	0.00	0.00
(六) 科技人员人数(人)	27	504	476	十一、本年对外捐赠方面的支出	56	0.00	0.00
其中：研发人员人数	28	504	476	十二、本年对外捐赠支出(不含上述本年对外捐赠方面的支出)	57	1,440,500.00	6,110,000.00
三、产值(按现行价格计算)：	29	——	——	十三、社会贡献总额	59	648,296.00	1,240,839.62
(一) 工业总产值	30	0.00	0.00				

注：加粗项目为执行新金融工具准则企业适用。

人力资源情况表

金额单位：元

2020年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	本年数	上年数	项 目	行次	本年数	上年数
一、企业人数情况(人)	1	—	—	(一) 年初不在岗职工人数(人)	23	18	18
(一) 年末从业人员人数	2	15,958	15,267	(二) 年末不在岗职工人数(人)	24	7	18
(二) 本年平均从业人员人数	3	15,373	15,457	(三) 本年累计解除劳动关系人数(人)	25	1,567	874
(三) 年末职工人数	4	15,606	15,047	其中：需支付经济补偿人数	26	247	53
其中：年末不在岗职工人数	5	15,399	15,029	(四) 本年累计支付经济补偿金额	27	7,586,748.39	2,953,629.18
(四) 本年平均职工人数	6	15,019	15,259	其中：财政负担部分	28	0.00	—
其中：本年平均在岗职工人数	7	15,012	15,174	三、工资及福利情况：	29	—	—
(五) 年末劳务派遣人数	8	187	82	(一) 本年应发职工薪酬总额	30	1,753,735,412.36	1,790,355,359.83
(六) 本年平均劳务派遣人数	9	94	122	(二) 本年实际发放职工薪酬总额	31	1,725,907,596.04	1,739,897,303.62
(七) 年末离休人数	10	13	19	其中：本年实际发放职工工资总额	32	1,429,144,508.84	1,401,928,353.42
(八) 年末退休人数	11	2,239	1,932	其中：本年实际发放在岗职工工资总额	33	1,429,144,508.84	1,401,928,353.42
(九) 参加基本养老保险的年末职工人数	12	11,569	11,039	本年实际发放在岗职工工资总额	34	7,625,428.62	7,095,942.35
(十) 参加基本养老保险的年末职工人数	13	2,373	3,170	(三) 企业取得的工资总额	35	1,450,662,280.61	1,433,315,228.06
(十一) 参加基本医疗保险的年末职工人数	14	11,628	11,028	1.非工资企业工资总额	36	1,450,662,280.61	1,433,273,189.06
(十二) 参加补充医疗保险的年末职工人数	15	3,837	3,847	2.工资企业工资总额	37	0.00	0.00
(十三) 参加失业保险的年末职工人数	16	11,567	11,034	(四) 本年支付的离退休人员养老金及福利性补助	38	24,448,449.07	24,988,584.23
(十四) 参加工伤保险的年末职工人数	17	11,669	11,066	(五) 本年支付的企业负责人薪酬总额	39	99,139,160.94	92,023,431.17
(十五) 参加生育保险的年末职工人数	18	11,353	10,940	企业负责人人数(人)	40	171	165
(十六) 实行工效挂钩职工人数	19	0	0	(六) 本年支付的职工福利费	41	63,737,107.76	72,651,151.67
(十七) 未实行社会化管理的离退休人员人数	20	25	548	(七) 本年取得的职工教育培训经费	42	3,553,090.31	5,032,138.64
(十八) 年末党员人数	21	1,332	1,383	(八) 本年支付的职工教育培训经费	43	3,294,294.75	4,755,882.64
二、企业不在岗职工及劳动关系处理情况：	22	—	—		44		



带息负债情况表

金额单位：元

2020年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

行次	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本行应付利息	逾期未付的应付利息	年末应付利息	项目	行次	本年金额	上年金额
一	13,282,002,000.00	3	4	13,282,002,000.00	7	0	7,694,181.66		27	8	9
(一)	13,282,002,000.00	3	4	13,282,002,000.00	7	0	7,694,181.66	补充资料：	27		
1	4,375,952,605.41	—	—	4,375,952,605.41	0	0	0	利息支出总额	28		
2	8,906,049,394.59	—	—	8,906,049,394.59	0	0	0	其中：利息资本化金额	29	5,499,116.43	2,954,003,127.41
3	6,577,052,605.41	—	—	6,577,052,605.41	0	0	0	二、带息负债减值准备 (3)	30	2,985,702,798.80	1,417,094,433.90
4	2,328,600,000.00	—	—	2,328,600,000.00	0	0	0	三、水费、物业费、污水处理费	31	—	—
5	896,903,500.00	—	—	896,903,500.00	0	0	0	四、发行情况 (由集团总部提供)：	32		
6	1,800,000,000.00	—	—	1,800,000,000.00	0	0	0	(一) 发行情况 (以美元计列)	33	2,996,000,000.00	4,000,000,000.00
7	1,800,000,000.00	—	—	1,800,000,000.00	0	0	0	(二) 发行情况 (以人民币计列)	34	0	0
8	0	—	—	0	0	0	0	(三) 发行情况 (以欧元计列)	35	0	0
9	0	—	—	0	0	0	0	(四) 发行情况 (以港币计列)	36	0	0
10	0	—	—	0	0	0	0	(五) 发行情况 (以其他货币计列)	37	2,700,000,000.00	4,000,000,000.00
11	0	—	—	0	0	0	0	五、其他情况 (由集团总部提供)：	38		
12	2,000,000,000.00	—	—	2,000,000,000.00	0	0	0	(一) 境外发行外币债务总额 (以人民币计列)	39	0	0
13	2,000,000,000.00	—	—	2,000,000,000.00	0	0	0	(二) 境外发行人民币债务总额	40	0	0
14	—	—	—	—	0	0	0	(三) 境外发行外币债务总额 (以人民币计列)	41	0	0
15	18,642,394,799.51	14,417,240,083.87	14,593,158,832.35	18,466,476,051.03	0	0	0	(四) 境外发行外币债务总额 (以人民币计列)	42	0	0
16	17,479,526,000.00	8,324,000,024.79	8,324,000,024.79	17,479,526,000.00	0	0	0	(五) 境外发行人民币债务总额	43	0	0
17	17,479,526,000.00	7,417,240,083.87	7,417,240,083.87	17,479,526,000.00	0	0	0	六、其他情况 (由集团总部提供)：	44		
18	0	—	—	0	0	0	0	(一) 发行情况 (以美元计列)	45		
19	14,442,335,999.97	6,800,000,000.00	6,917,100,791.59	14,325,235,208.38	7,487,862.30	0	0	(二) 发行情况 (以人民币计列)	46		
20	1,200,000,000.00	4,800,000,000.00	1,200,000,000.00	4,800,000,000.00	115,022,505.04	0	0	(三) 发行情况 (以欧元计列)	47		
21	5,200,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	5,200,000,000.00	100,394,445.22	0	0	(四) 发行情况 (以港币计列)	48		
22	6,962,335,999.97	0	0	6,962,335,999.97	0	0	0	(五) 发行情况 (以其他货币计列)	49		
23	0	—	—	0	0	0	0	(六) 发行情况 (以人民币计列)	50		
24	0	—	—	0	0	0	0	七、其他情况 (由集团总部提供)：	51		
25	0	—	—	0	0	0	0	(一) 发行情况 (以美元计列)	52		
26	43,189,234,965.40	—	—	43,189,234,965.40	0	0	0	(二) 发行情况 (以人民币计列)	53		

注：如合项目为执行新准则金融工具准则金融负债。



广州珠江实业集团有限公司

合并财务报表附注

2020 年度

(本附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

(一) 公司基本情况介绍

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，属于广州市政府的预算外企业，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》（穗国有一〔1997〕95 号），授权广州珠江实业集团有限公司资产经营权，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，本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〕14 号文将广州珠江健康资源管理集团有限公司

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 63,065.93 万元。

2013 年 10 月，广州市国资委穗国资批〔2013〕76 号文件批复修改本公司章程，将注册资本变更为 63,065.93 万元，并于 2013 年 11 月完成了工商变更登记。

2014 年 3 月，广州市国资委穗国资产权〔2014〕8 号文将广州安厦房地产开发有限公司（以下简称“安厦公司”）90%的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〔2014〕10 号文将广州安厦房地产开发有限公司 10%的股权无偿划拨给本公司，经过两次划拨，广州安厦房地产开发有限公司 100%的股权已全部划拨给本公司，本公司实收资本增至 65,065.93 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（以下简称“建业公司”）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。2017 年 8 月，广州市国资委穗国资批〔2017〕74 号文件批复修改本公司公司章程，将注册资本变更为 72,065.93 万元，并于 2017 年 11 月完成了工商变更登记。

2018 年 12 月 24 日，广州市国资委发出《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），根据该通知，广州市国资委决定将本公司 100% 国有产权无偿划转给广州市水务投资集团有限公司（以下简称“水投集团”），本公司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）；水投集团对本公司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已于 2019 年 7 月 31 日完成工商变更登记，水投集团将持有本公司 100%的股权，本公司的直接股东变更为水投集团，实际控制人仍然为广州市国资委。

2020 年 12 月 14 日，广州市国资委作出穗国资批〔2020〕132 号《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司增加注册资本金的批复》。根据该批复，广州市国资委同意本公司以资本公积 7,279,340,706.30 元转增实收资本。转增后，本公司的国有资本为 8,000,000,000 元。

公司现法定代表人高东旺；工商统一社会信用代码 91440101190445878B；注册地址：广州市越秀区环市东路 371--375 号世贸中心大厦南塔 28、29、30 楼。

（二）企业经营范围、业务性质、主要业务板块

本公司经营范围为：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；专业设计服

务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务， 主营项目类别由房地产业变更为商务服务业。

二、财务报表的编制基础

（一）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。

（二）持续经营：本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

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、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

四、本公司采用的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

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣

除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量 本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分

为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产 金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该 金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货 币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生 减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融 资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产 的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本 公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具 在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产 账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融 资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额 确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列 报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产 在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。 此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公 司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可 能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类 金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资 产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产 工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务 担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 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 不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以 及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 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 在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。 混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本 公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍 生工具不

应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量 本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

(2) 其他金融负债 除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金

融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件 金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法 本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利 和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的, 则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关 金融资产, 并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度, 是指本公司承担的被转移 金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时, 采用实质重于形式的原则。 公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的, 将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中 对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益 的金融资产)之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整 体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同 继续确认金融资产的一部分)之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项 金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止 确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资 产)之和。金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法 存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的 报价确定其公允价值, 除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资 产, 按照活跃市场的报价 扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而 要求获得的补偿 金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、 定价 机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的 市场 交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基 础。不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公 司采用在当前情况 下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与 者在相关资产或负债的交易 中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相 关可观察输入值。在相关可观察输入 值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值 本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损

失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加 本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产 当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

1) 发行方或债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定 本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产 当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销 金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十) 应收款项、应收款项融资、合同资产及其他应收款

公司对应收账款、应收款项融资、合同资产及其他应收款（以下统称应收款项）的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 / （九）金融工具。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。

单项计提具体规定如下：

1、单项计提坏账准备的应收款项

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。
-----------	---

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上

计算预期信用损失。

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%

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 / （九）金融工具。

(十一) 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：

可售面积单位工程成本=成本对象总成本÷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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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（%）
------	-----------	-----------	---------

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%
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。

（十五）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。

（十六）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。

(十七) 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。

（十八）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。

（十九）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) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 收入

收入是公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

公司在履行合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取

的对价是非现金形式时，公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑下列迹象：

(1) 公司就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 公司已将该商品的实物转移给客户；

(3) 公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；客户已接受该商品或服务。

公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注、十应收款项、应收融资工具及其他应收款）。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 建造合同

公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

(二十五) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

(1) 公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(二十六) 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。

(二十七) 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。

(二十八) 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。

(二十九) 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) 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。

五、本年度重要会计政策、会计估计变更、和重要前期差错及其影响

(一) 重要会计政策变更的性质、内容和影响

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
本公司自 2020 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》、《企业会计准则 14 号——收入（2017 年修订）》	珠实集党会（2020） 26 号	（1）

会计政策变更说明：

(1) 执行新金融工具准则对本公司的影响

本公司自 2020 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》（以上四项统称<新金融工具准则>），《企业会计准则 14 号——收入（2017 年修订）》（以下统称<新收入准则>），变更后的会计政策详见附注四。

2020 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司未调整可比期间信息。金融工具原账面价值和金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额计入 2020 年 1 月 1 日留存收益或其他综合收益。本公司首次执行新收入准则，2020 年 1 月 1 日之前的收入确认和计量与新收入准则要求不一致的，本公司根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整首次执行新收入准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，本公司对可比期间信息不予调整。

(二) 会计估计变更的内容和影响

本年度本公司无此事项。

(三) 重要前期差错的性质、内容和影响

本公司本年度无此事项。

上述会计政策变更、对本公司 2020 年 1 月 1 日的财务状况及 2019 年度经营成果的影响如下表所示：

项目	变更前金额	会计政策变更影响额	变更后金额
资产负债表：			
交易性金融资产		1,212,313,384.27	1,212,313,384.27
以公允价值计量且其变动计入当期损益	293,913,384.27	-293,913,384.27	
应收账款	2,037,843,914.85	-61,563,914.62	1,976,280,000.23

项目	变更前金额	会计政策变更 影响额	变更后金额
预付款项	2,247,813,904.37	348,651,101.27	2,596,465,005.64
其他应收款	10,873,301,884.21	-5,473,391.21	10,867,828,493.00
存货	51,541,906,101.65	4,943,161,537.55	56,485,067,639.20
合同资产		870,427,469.67	870,427,469.67
一年内到期的非流动资产		791,000,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	1,766,872,126.30	-531,512,001.76	1,235,360,124.54
债权投资		1,196,040,000.00	1,196,040,000.00
可供出售金融资产	1,293,749,032.51	-1,293,749,032.51	
其他权益工具投资		1,381,743,012.51	1,381,743,012.51
其他非流动金融资产		612,250,000.00	612,250,000.00
在建工程	2,037,012,579.43	-406,917,048.29	1,630,095,531.14
长期待摊费用	418,178,332.76	30,362,665.32	448,540,998.08
递延所得税资产	656,173,243.60	289,632,104.27	945,805,347.87
其他非流动资产	1,990,472,498.12	-1,987,040,000.00	3,432,498.12
资产合计	75,157,237,002.07	7,095,412,502.20	82,252,649,504.27
应付账款	4,208,549,691.37	-2,697,295.47	4,205,852,395.90
预收款项	2,610,834,201.78	-2,366,524,786.05	244,309,415.73
合同负债		10,900,157,765.44	10,900,157,765.44
应交税费	1,359,872,661.29	177,499,528.96	1,537,372,190.25
其他应付款	16,539,505,390.52	-833,030,567.69	15,706,474,822.83
一年内到期的非流动负债	2,917,959,500.00	-129,000,000.00	2,788,959,500.00
其他流动负债	2,824,521,705.53	268,233,698.42	3,092,755,403.95
长期借款	17,350,568,800.00	129,000,000.00	17,479,568,800.00
递延收益	30,688,623.80	-4,500.00	30,684,123.80
递延所得税负债	2,092,315,661.14	92,646,498.38	2,184,962,159.52
其他非流动负债	3,277,402.81	4,500.00	3,281,902.81
负债合计	49,938,093,638.24	8,236,284,841.99	58,174,378,480.23
其他综合收益	-132,893,806.71	622,037,239.46	489,143,432.75
未分配利润	4,006,232,204.02	-776,388,825.05	3,229,843,378.97
少数股东权益	10,130,005,291.60	-986,520,754.20	9,143,484,537.40
所有者权益合计	14,003,343,688.91	-1,140,872,339.79	12,862,471,349.12

注：（1）2020 年本公司执行新收入准则，其中房地产版块按照交楼时间点，即客户取得对所购房屋建筑物的控制权时，作为收入确认时点，对 2019 年及以前年度已收款确认收入，但未交楼的部分，予以冲回，调整期初数及留存收益，不调整可比报表，该部分影响减少未分配利润 679,534,570.59 元，减少少数股东权益 986,520,754.20 元，合计调整减少权益 1,666,055,324.79 元。

（2）本公司按照《新金融工具准则》对金融资产进行重新分类，并按照公允价值价值计量，对金融

资产原先计入留存收益部分予以转回，调整增加其他综合收益 622,037,239.46 元，调整减少未分配利润 96,854,254.46 元。

六、税项

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率（%）	
		2020 年度	2019 年度
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%、5%、6%、9%、10%	3%、5%、6%、11%、10%、16%、17%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	5%、7%	5%、7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%为计税依据	1.2%	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为计税依据	12%	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、	25%、15%、

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，本公司的子公司适用的所得税税率为 25%，广州珠江建设有限公司、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、国家税务总局于 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

本公司按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》编制合并财务报表。合并范围以控制为基础确定，本公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

(一) 本年纳入合并报表范围的子企业基本情况（具体到二级单位）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	广州城市更新集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发及经营
2	广州珠江装修工程有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	施工、装修设计
3	瑞士中星投资有限公司	2 级	境外子企业	香港	香港	金融投资
4	广州珠江体育文化发展股份有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	体育馆设施的经营及管理等业务
5	广州世界贸易中心大厦有限公司	2 级	境内非金融子企业	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
6	深圳珠江实业有限公司	2 级	境内非金融子企业	深圳	深圳	承包建设大、中、小工业及民用建筑的规划等业务
7	广州珠江外资建筑设计院有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	建筑设计及咨询
8	广州珠江城市管理集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	酒店及物业管理
9	广州珠江工程建设监理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	工程施工监理

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
10	惠州珠江实业有限公司	2 级	境内非金融子企业	惠州	惠州	房地产开发、销售、建筑材料销售业务
11	广州华侨房产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发及经营
12	广州好世界综合大厦有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	管理出租建设六马路地段的商住楼
13	海南珠江国际置业有限公司	2 级	境内非金融子企业	三亚	三亚	酒店、旅游服务
14	广州珠江投资管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	利用自有资金进行实业投资
15	珠海珠江中星房产有限公司	2 级	境内非金融子企业	珠海	珠海	在南屏商业中心以西地段兴建商住楼宇 70%外销
16	广州市城实投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发及经营
17	广州珠江建设发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	工程施工及总承包
18	广州麓翠苑房地产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	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
19	广州捷星房地产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	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
20	广州珠江健康资源管理集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	煤炭油品等商品贸易
21	广州建业投资控股有限责任公司	2 级	境内非金融子企业	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
22	广州珠江实业开发股份有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	利用自有资金进行实业投资

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
23	广州珠实投资基金管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
24	清远市广州后花园有限公司	2 级	境内非金融子企业	清远	清远	房地产开发经营
25	广州新吉山房地产有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
26	广州珠实城市更新发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
27	广东世外高人健康产业发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	其他居民服务业
28	广州富旭教育咨询有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	其他专业咨询与调查
29	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	工程管理服务
30	广州南实投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
31	梅州珠实投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	梅州	梅州	房地产开发经营
32	韶关市瑞枫投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	韶关	韶关	房地产开发经营
33	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产租赁经营
34	广州珠实捷丰置业发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产租赁经营
35	陕西珠江房地产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	西安	西安	房地产开发经营
36	广州珠江商业经营管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	商务服务
37	广州珠江产业园投资发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	商务服务
38	广州市建设工程拆迁有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房屋建筑
39	广州市悦华物业管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	商务服务
40	广州珠实通投资发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营

续表

序号	企业名称	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权%	投资额	取得方式
1	广州城市更新集团有限公司	50,193,855.41	100.000	100.000	191,677,927.01	同一控制下的 企业合并
2	广州珠江装修工程有限公司	80,000,000.00	100.000	100.000	80,000,000.00	投资设立
3	瑞士中星投资有限公司	209,224,854.87	100.000	100.000	209,224,854.87	投资设立
4	广州珠江体育文化发展股份有限公司	100,000,000.00	100.000	100.000	141,248,000.00	投资设立
5	广州世界贸易中心大厦有限公司	82,806,847.73	100.000	100.000	160,607,488.50	投资设立
6	深圳珠江实业有限公司	30,000,000.00	100.000	100.000	106,312,363.74	投资设立
7	广州珠江外资建筑设计院有限公司	23,360,000.00	100.000	100.000	23,360,000.00	投资设立
8	广州珠江城市管理集团有限公司	20,000,000.00	100.000	100.000	81,292,440.75	投资设立
9	广州珠江工程建设监理有限公司	38,000,000.00	100.000	100.000	38,000,000.00	投资设立
10	惠州珠江实业有限公司	10,000,000.00	100.000	100.000	10,000,000.00	投资设立
11	广州华侨房产开发有限公司	60,000,000.00	100.000	100.000	232,507,219.20	同一控制下的 企业合并
12	广州好世界综合大厦有限公司	64,610,622.85	100.000	100.000	32,305,311.42	投资设立
13	海南珠江国际置业有限公司	200,000,000.00	100.000	100.000	176,595,960.00	投资设立
14	广州珠江投资管理有限公司	191,772,402.91	86.350	86.350	165,595,162.62	投资设立
15	珠海珠江中星房产有限公司	100,738,389.77	100.000	100.000	75,570,944.00	投资设立
16	广州市城实投资有限公司	64,000,000.00	92.030	92.030	1,327,760,000.00	投资设立
17	广州珠江建设发展有限公司	500,847,296.12	100.000	100.000	534,399,125.09	同一控制下的 企业合并
18	广州麓翠苑房地产开发有限公司	62,263,000.00	100.000	100.000	43,584,100.00	投资设立

序号	企业名称	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权%	投资额	取得方式
	司					
19	广州捷星房地产开发有限公司	260,068,775.42	100.000	100.000	194,060,328.47	投资设立
20	广州珠江健康资源管理集团有限公司	141,367,882.51	100.000	100.000	140,537,784.00	同一控制下的企业合并
21	广州建业投资控股有限责任公司	100,000,000.00	100.000	100.000	120,858,718.29	同一控制下的企业合并
22	广州珠江实业开发股份有限公司	853,460,723.00	35.620	35.620	279,621,182.60	投资设立
23	广州珠实投资基金管理有限公司	3,000,000.00	70.000	70.000	2,950,100.00	投资设立
24	清远市广州后花园有限公司	161,700,000.00	49.250	49.250	2,107,550,000.00	非同一控制下的企业合并
25	广州新吉山房地产有限公司	10,000,000.00	51.000	51.000	5,100,000.00	投资设立
26	广州珠实城市更新发展有限公司	28,000,000.00	100.000	100.000	28,000,000.00	投资设立
27	广东世外高人健康产业发展有限公司	201,000,500.00	60.300	60.300	89,010,355.00	非同一控制下的企业合并
28	广州富旭教育咨询有限公司	1,430,000.00	60.000	60.000	96,000,000.00	非同一控制下的企业合并
29	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	3,000,000.00	100.000	100.000	3,000,000.00	投资设立
30	广州南实投资有限公司	10,000,000.00	55.000	55.000	418,000,000.00	投资设立
31	梅州珠实投资有限公司	100,000,000.00	100.000	100.000	100,000,000.00	投资设立
32	韶关市瑞枫投资有限公司	470,000,000.00	49.500	49.500	232,650,000.00	非同一控制下的企业合并
33	广州珠江住房租赁发展投资有	1,000,000,000.00	100.000	100.000	10,070,427,221.07	投资设立

序号	企业名称	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权%	投资额	取得方式
	限公司					
34	广州珠实捷丰置业发展有限公司	5,000,000.00	100.000	100.000	5,000,000.00	投资设立
35	陕西珠江房地产开发有限公司	2,000,000.00	100.000	100.000	2,000,000.00	投资设立
36	广州珠江商业经营管理有限公司	15,000,000.00	100.000	100.000	15,000,000.00	投资设立
37	广州珠江产业园投资发展有限公司	100,000,000.00	100.000	100.000	232,160,124.84	投资设立
38	广州市建设工程拆迁有限公司	6,000,000.00	100.000	100.000	15,252,509.41	非同一控制下的企业合并
39	广州市悦华物业管理有限公司	1,200,000.00	100.000	100.000	4,962,326.43	非同一控制下的企业合并
40	广州珠实通投资发展有限公司	30,000,000.00	51.000	51.000	15,300,000.00	投资设立

(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	投资额	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	35.620	35.620	853,461,000.00	303,979,000.00	2 级	第一大股东
2	清远市广州后花园有限公司	49.250	49.250	161,700,000.00	2,042,550,000.00	2 级	该公司实际控制人 为本公司
3	韶关市瑞枫投资有限公司	49.500	49.500	470,000,000.00	232,650,000.00	2 级	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的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	纳入合并范围原因
1	广州广燃房地产开发有限公司	100.000	100.000	20,000,000.00	14,400,000.00	4 级	已进入清算
2	广州市听云轩饮食发展有限公司	100.000	100.000	15,000,000.00	15,000,000.00	2 级	已清算

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

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	-406,626,168.95	190,514,454.36	2,397,325,540.41
2	清远市广州后花园有限公司	50.75	61,420,880.19		5,520,517,990.19
3	韶关市瑞枫投资有限公司	50.50	45,804,984.85		228,599,459.19
4	广州城实投资有限公司	7.93	-5,356,919.97		-13,392,489.94

2. 主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州珠江实业开发股份有限公司	本期数	27,380,699,368.51	2,924,859,932.59	30,305,559,301.10	20,757,339,855.63	6,399,748,354.01
	上年数	21,846,449,903.15	4,036,171,271.12	25,882,621,174.27	13,290,052,203.12	8,723,548,386.92
清远市广州后花园有限公司	本期数	15,326,332,389.17	721,904,147.24	16,048,236,536.41	2,640,434,253.23	9,976,665,779.97
	上年数	16,229,297,123.14	768,690,536.49	16,997,987,659.63	3,301,470,283.72	10,552,340,000.00
韶关市瑞枫投资有限公司	本期数	1,117,699,184.13	3,702,399.39	1,121,401,583.52	511,702,124.33	148,450,000.00
	上年数	1,260,343,375.27	2,533,264.74	1,262,876,640.01	445,412,165.67	402,020,000.00
广州城实投资有限公司	本期数	17,894,714,518.97	1,176,998.42	17,895,891,517.39	14,595,057,740.05	2,200,000,000.00
	上年数	15,924,502,457.40	1,651,342.16	15,926,153,799.56	11,758,106,471.74	3,000,000,000.00

续表

企业名称	项目	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州珠江实业开发股份有限公司	本期数	27,157,088,209.64	2,475,053,554.71	-617,076,129.22	-624,376,908.80	602,647,171.18
	上年数	22,013,600,590.04	2,947,846,259.19	266,905,358.78	266,905,358.78	-122,667,814.25

清远市广州后花园有限公司	本期数	12,617,100,033.20	2,118,505,303.51	286,959,127.30	286,959,127.30	600,788,939.39
	上年数	13,853,810,283.72	2,114,304,534.61	295,310,104.60	295,310,104.60	1,166,317,798.04
韶关市瑞枫投资有限公司	本期数	660,152,124.33	471,769,721.17	73,722,984.85	73,722,984.85	291,417,681.81
	上年数	847,432,165.67	316,140,030.19	-13,256,529.50	-13,256,529.50	148,808,197.75
广州城实投资有限公司	本期数	16,795,057,740.05		-67,213,550.48	-67,213,550.48	1,401,709,888.25
	上年数	14,758,106,471.74	2,258,657,421.96	226,907,678.44	226,907,678.44	3,264,755,719.05

(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主体

名称	年末持股比例 (%)	期末净资产	本期净利润
广州珠江商业经营管理有限公司	100.00	14,765,959.76	-234,040.24
广州珠江产业园投资发展有限公司	100.00	230,798,644.68	-1,361,480.16
广州市建设工程拆迁有限公司	100.00	19,517,237.89	2,045,593.65
广州市悦华物业管理有限公司	100.00	776,331.88	-1,485,994.55
广州珠实通投资发展有限公司	51.00	30,011,845.43	11,845.43

说明：（1）本公司本年度投资新设立全资子公司广州珠江商业经营管理有限公司、广州珠江产业园投资发展有限公司，以及控股子公司广州珠江产业园投资发展有限公司，并于本年度将上述二级子公司纳入合并范围。

（2）根据 2020 年 2 月 26 日广州市国有资产监督管理委员会《关于广州市建设工程拆迁有限公司等两户企业移交监管的复函》，以 2019 年 12 月 31 日为基准日，将广州市建设工程拆迁有限公司、广州市悦华物业管理有限公司全部股权无偿划转至本公司，并于本年度完成工商变更，本公司于本年度将上述两家子公司纳入合并范围。

2、本期不纳入合并范围的主体

（1）本公司于本年度通过招拍挂形式，转让了本公司对陕西跃邦置业有限公司、西安虹瑞置业有限公司、肇庆市宏利高投资发展有限公司的全部股权，故此本年度本公司将上述单位移出合并范围。

（2）根据 2020 年 1 月西安隆顺置业有限公司、陕西万众控股集团有限公司、西安荣泽置业有限公司股东会议决议，决议章程中董事会表决程序，“从董事会作出决议，必须经全体董事超过 1/2 通过为有效”调整为“董事会作出决议，必须经全体董事超过 2/3 通过方为有效”。本公司对上述公司持股比例皆为 49%，董事成员 7 人中，本公司占有 4 席，经本次股东会议决议后，本公司已对上述公司不具有实质控制权，故本年度对上述公司移出合并范围。

八、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,536,954.30	2,196,446.94
银行存款	16,303,493,928.36	12,046,254,272.49
其他货币资金	78,903,563.21	49,692,775.72
合计	16,383,934,445.87	12,098,143,495.15

2. 受限制的货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
按揭担保保证金	10,495,091.68	16,693,199.48
项目保证金	6,358,635.75	9,802,500.66
工资保证金	5,817,645.18	
合计	22,671,372.61	26,495,700.14

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	221,546,437.25	1,212,313,384.27
其中：债务工具投资		
权益工具投资	138,082,076.29	272,711,133.23
其他	83,464,360.96	939,602,251.04
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		
其中：债务工具投资		
其他		
合计	221,546,437.25	1,212,313,384.27

(三) 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	8,867,600.00		8,867,600.00	22,975,609.20		22,975,609.20
商业承兑汇票	5,290,517.22		5,290,517.22	1,826,520.44		1,826,520.44
合计	14,158,117.22		14,158,117.22	24,802,129.64		24,802,129.64

2. 已质押的应收票据

本公司本年度无此事项。

3. 已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

本公司本年度无此事项。

4. 出票人未履约而将其转为应收账款的票据

本公司本年度无此事项。

5. 应收票据坏账准备计提方式

类别	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)
按单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	14,158,117.22	100.00			24,802,129.64	100.00		
其中：付款期内不计提坏账组合	14,158,117.22	100.00			24,802,129.64	100.00		
合计	14,158,117.22	100.00			24,802,129.64	100.00		

6. 按单项计提坏账准备的应收票据

本公司本年度无此事项。

7. 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

本公司本年度无此事项。

(四) 应收账款

1. 应收账款情况

(1) 按类型披露应收账款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,875,588,010.40	98.17	75,731,738.66	4.04	1,858,188,638.89	89.50	45,263,562.72	2.44
单项计提坏账准备的应收账款	35,053,721.55	1.83	35,053,721.55	100.00	218,081,284.40	10.50	54,726,360.34	25.09
合计	1,910,641,731.95	—	110,785,460.21	--	2,076,269,923.29	—	99,989,923.06	--

(2) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	年初数
1 年以内 (含 1 年)	788,727,419.45	656,923,186.75
1 至 2 年	155,566,148.17	544,973,901.32

账龄	期末数	年初数
2 至 3 年	441,695,272.68	498,630,131.26
3 至 4 年	203,817,128.61	220,805,841.60
4 至 5 年	178,762,063.88	38,812,207.76
5 年以上	142,073,699.16	116,124,654.60
小 计	1,910,641,731.95	2,076,269,923.29
减：坏账准备	110,785,460.21	99,989,923.06
合计	1,799,856,271.74	1,976,280,000.23

(3) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	35,053,721.55	1.83	35,053,721.55	100.00	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	1,875,588,010.40	98.17	75,731,738.66	4.04	1,799,856,271.74
不计提坏账政府部门组合	34,776,501.51	1.85	-	-	34,776,501.51
不计提坏账合作方款项组合	64,350,750.62	3.43	-	-	64,350,750.62
不计提坏账的关联方组合	376,819,239.12	20.09	-	-	376,819,239.12
按账龄计提的坏账组合	1,399,641,519.15	74.62	75,731,738.66	4.70	1,323,909,780.49
合计	1,910,641,731.95	—	110,785,460.21	5.80	1,799,856,271.74

续表

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	218,081,284.40	10.50	54,726,360.34	25.09	163,354,924.06
按组合计提坏账准备的应收账款	1,858,188,638.89	89.50	45,263,562.72	2.44	1,812,925,076.17
不计提坏账政府部门组合	25,323,800.50	1.36	-	-	25,323,800.50
不计提坏账合作方款项组合	61,805,247.93	3.33	-	-	61,805,247.93
不计提坏账的关联方组合	376,963,971.73	20.29	-	-	376,963,971.73
按账龄计提的坏账组合	1,394,095,618.73	75.02	45,263,562.72	2.53	1,348,832,056.01
合计	2,076,269,923.29	—	99,989,923.06	4.82	1,976,280,000.23

(4) 单项计提坏账准备的应收账款

债务人(项目)名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,676,140.18	6,676,140.18	1 年以内、 1-2 年	100	预计无法收回
同德围积德花园	6,255,759.55	6,255,759.55	3 年以上	100	预计无法收回
广州永安石油发展公司	4,551,666.01	4,551,666.01	3 年以上	100	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	预计无法收回
金碧花园四期	2,737,980.62	2,737,980.62	3 年以上	100	预计无法收回
金碧 16#-20#工程	2,389,008.17	2,389,008.17	3 年以上	100	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	预计无法收回
其他零星单项计提应收款	7,537,388.39	7,537,388.39	3 年以上	100	预计无法收回
合计	35,053,721.55	35,053,721.55			

2. 本期应收账款收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	收回或转回前累计已 计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
东莞市晔联道路改性沥青有限公司	1,052,580.73	1,052,580.73	已收到东莞市晔联道路改性沥青有限公司管理人划入的破产分配款
合计	1,052,580.73	1,052,580.73	——

3. 本报告期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款 性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联 交易产生
广东洛神影视文化广告有限公司	售票款	499,722.45	对方公司倒闭, 无法收回款项	董事会和监事会决议	否
合计	——	499,722.45	——	——	——

4. 由金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司本年度无此事项。

5. 应收账款转移, 如证券化、保理等, 继续涉入形成的资产、负债的金额

本公司本年度无此事项。

6. 应收账款余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
海南美豪利投资有限公司 (三亚金水湾项目)	119,053,989.66	6.23	17,858,098.45
乐至县巨洋房地产开发有限公司 (乐至县巨洋威尼斯商住小区)	61,534,177.00	3.22	
南方医科大学 (南方医院经适房)	49,679,735.11	2.60	7,451,960.27
鹤山市碧辉房地产开发有限公司 (雅瑶碧桂园)	49,633,682.56	2.60	
佛山市金塘海贸易有限公司	42,806,623.44	2.24	
合计	322,708,207.77	16.89	25,310,058.72

(五) 预付款项

1. 预付账款按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	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 (含 1 年)	1,305,528,435.63	79.09		2,192,477,734.29	84.39	
1 至 2 年	66,911,067.17	4.05		323,756,743.32	12.46	
2 至 3 年	216,950,916.27	13.14		27,409,996.47	1.05	
3 年以上	61,376,379.57	3.72	1,469,490.08	54,533,187.03	2.10	1,712,655.47
合计	1,650,766,798.64	——	1,469,490.08	2,598,177,661.11	——	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	未结算的原因
韶关市瑞枫投资有限公司	广东永盛建筑工程有限公司	202,426,533.28	1 年以内、2-3 年	项目在建设中
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	3 年以上	未结算
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	3 年以上	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	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	3-4 年	未到结算期
清远市广州后花园有限公司	南海市精彩建材有限公司	1,053,948.00	3 年以上	未结算
广州市建设工程拆迁有限公司	广州城投智慧城市科技发展有限公司	1,000,000.00	1-2 年	未结算
合计		215,278,399.79	——	——

3. 预付款项余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例%	坏账准备
广东永盛建筑工程有限公司	259,366,533.28	15.71	
广东展胜建筑劳务有限公司（白云湖车辆段地块一期工程）	60,382,030.90	3.66	
广东恒东建筑劳务有限公司(汽车小镇地块)	39,690,000.00	2.40	
湖南省莱睿达贸易有限公司	35,857,537.32	2.17	
广州市市政实业有限公司(汽车小镇地块)	32,717,550.66	1.98	
合计	428,013,652.16	—	

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	13,033,781,521.48	10,867,828,493.00
合计	13,033,781,521.48	10,867,828,493.00

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按类型披露其他应收款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,375,258,949.48	88.73	142,942,039.21	1.16	10,944,767,918.83	97.03	109,504,011.98	1.00
单项计提坏账准备的其他应收款项	1,571,069,988.52	11.27	769,605,377.31	48.99	335,444,547.71	2.97	302,879,961.56	90.29
合计	13,946,328,938.00	—	912,547,416.52	6.54	11,280,212,466.54	—	412,383,973.54	3.66

2) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	期初数
1 年以内（含一年）	5,559,179,289.44	4,582,541,493.91
1 至 2 年	2,530,062,652.18	2,982,492,328.31
2 至 3 年	2,544,633,740.94	1,847,758,604.72
3 至 4 年	1,631,803,204.97	1,047,759,613.67
4 至 5 年	1,071,634,579.22	83,289,432.61
5 年以上	609,015,471.25	736,370,993.32
小 计	13,946,328,938.00	11,280,212,466.54
减：坏账准备	912,547,416.52	412,383,973.54

账龄	期末数	期初数
合计	13,033,781,521.48	10,867,828,493.00

(2) 本期计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	62,344,568.19		350,039,405.35	412,383,973.54
期初余额在本期	61,826,187.84		350,039,405.35	411,865,593.19
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段	518,380.35			518,380.35
本期计提	32,989,167.73		504,773,595.34	537,762,763.07
本期转回	919,980.50		15,619,593.41	16,539,573.91
本期转销			19,122,749.23	19,122,749.23
本期核销			8,619,904.85	8,619,904.85
其他变动	7,201,288.25			7,201,288.25
期末余额	101,096,663.32		811,450,753.20	912,547,416.52

(3) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	1,571,069,988.52	11.27	769,605,377.31	48.99	801,464,611.21
按组合计提坏账准备的其他应收款	12,375,258,949.48	88.73	142,942,039.21	1.16	12,232,316,910.27
不计提坏账的其他组合	25,992,935.16	0.21			25,992,935.16
不计提坏账的保证金、定金等组合	188,344,846.40	1.52			188,344,846.40
不计提坏账合作方往来款组合	9,723,238,885.67	78.57			9,723,238,885.67
不计提坏账政府部门组合	310,189,696.06	2.51			310,189,696.06
按账龄计提的坏账组合	2,127,492,586.19	17.19	142,942,039.21	6.72	1,984,550,546.98
合计	13,946,328,938.00	--	912,547,416.52	6.54	13,033,781,521.48

续表

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备的其他应收款	335,444,547.71	2.97	302,879,961.56	90.29	32,564,586.15
按组合计提坏账准备的其他应收款	10,944,767,918.83	97.03	109,504,011.98	1.00	10,835,263,906.85
不计提坏账的其他组合	17,833,186.91	0.16		-	17,833,186.91
不计提坏账的保证金、定金等组合	270,579,452.87	2.47		-	270,579,452.87
不计提坏账合作方往来款组合	9,695,283,136.70	88.58		-	9,695,283,136.70
不计提坏账政府部门组合	72,277,432.54	0.66		-	72,277,432.54
按账龄计提的坏账组合	888,794,709.81	8.12	109,504,011.98	12.32	779,290,697.83
合计	11,280,212,466.54	100	412,383,973.54	3.66	10,867,828,493.00

(4) 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
广东亿华房地产开发有限公司	908,111,204.48	336,735,553.82	3 年以内	37.08	预计无法足额收回
广州东湛房地产开发有限公司	338,689,762.33	144,413,050.93	1-2 年	42.64	预计无法足额收回
清远市广盈永通装饰工程有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	3 至 4 年	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
广州房地产实业集团有限公司	22,182,026.00	22,182,026.00	3 年以上	100.00	预计无法收回
广州广燃房地产开发有限公司	20,596,416.96	20,596,416.96	3 年以上	100.00	预计无法收回
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	20,578,518.90	20,578,518.90	1 年以内及 1 年以上	100.00	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	预计无法收回
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	预计无法收回
揭西双利陶瓷实业有限公司	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	8,010,161.18	7,992,897.18	5 年以上	99.78	预计无法足额收回
广州住友建设发展公司	7,909,638.48	7,909,638.48	3 年以上	100.00	预计无法收回

广州市建筑置业公司	7,351,820.10	7,351,820.10	3 年以上	100.00	预计无法收回
广州市中级法院	7,033,957.00	6,000,000.00	5 年以上	85.30	预计无法足额收回
广州市对外交流中心	5,396,453.75	5,396,453.75	5 年以上	100.00	预计无法收回
香港永晖公司	4,539,382.40	4,539,382.40	5 年以上	100.00	预计无法收回
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-待转销企业还贷资金	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	预计无法收回
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	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	3 年以上	100.00	预计无法收回
广州市宇威公司	2,849,786.63	2,849,786.63	5 年以上	100.00	预计无法收回
李永庆	2,684,445.50	2,684,445.50	5 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
其他零星单项计提汇总	77,330,869.96	42,569,841.81	5 年以上	55.00	预计无法足额收回
合计	1,571,069,988.52	769,605,377.31	—	—	—

(5) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	收回或转回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
广州住友建设发展公司	3,565,361.52	11,475,000.00	广州住友建设发展公司管理人债权分配款
芳村煤建公司	50,000.00	2,121,200.70	收到芳村煤建公司转账
合计	3,615,361.52	13,596,200.70	—

(6) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司本年度无此事项。

(7) 其他应收款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

本公司本年度无此事项。

(8) 其他应收款余额大额列示如下

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
清远市美林基业房地产经营管理有限公司 (1)	代缴税金	3,907,171,991.19	1-2 年、3 年以上	28.02	0.00
广州市城德房地产开发有限公司 (2)	关联往来	1,741,020,000.00	1 年以内	12.48	0.00

广州市城市建设投资集团有限公司 (3)	关联往来	1,659,020,640.13	1 年以内, 2-3 年	11.90	0.00
广州市荔湾区土地开发中心 (4)	预付土地款	1,500,000,000.00	1 年以内	10.76	15,000,000.00
广东亿华房地产开发有限公司 (5)	往来款	908,111,204.48	1-2 年、2-3 年	6.51	336,735,553.82
广州市花都第四建筑工程有限公司 (6)	往来款	686,221,019.44	1 年以内	4.92	6,862,210.19
广州中侨置业投资控股集团有限公司 (7)	往来款	350,000,000.00	1 年以内	2.51	0.00
广州东湛房地产开发有限公司 (5)	往来款	338,689,762.33	1-2 年	2.43	144,413,050.93
穗芳鸿华科技发展有限公司 (5)	往来款	109,434,032.00	1 年以内、2-3 年	0.78	10,000,390.00
广州市芳村区城建开发总公司	借款	91,260,000.00	1-3 年	0.65	1,931,400.00
合计	——	11,290,928,649.57	——	80.97	514,942,604.94

注:(1)其他应收款-清远市美林基业房地产经营管理有限公司 2020 年 12 月 31 日余额为 3,907,171,991.19 元, 上述应收款包括按照本公司与清远市美林基业房地产经营管理有限公司、清远市宝生实业发展有限公司签订的《清远美林湖项目合作合同》约定支付的预分配利润 3,000,000,000 元

(2) 其他应收款广州市城德房地产开发有限公司 1,741,020,000.00 元, 为本年度支付给合作项目公司支付土地出让金及日常运营费用。

(3) 其他应收款-广州市城市建设投资集团有限公司 1,659,020,640.13 元,其中 1,605,000,000 元是按本公司与与广州市城市建设投资集团有限公司签订的《广州油制气厂地块合作合同》及补充协议约定支付的预分配利润。

(4) 其他应收款-广州市荔湾区土地开发中心 1,500,000,000.00 元, 为本公司预付给广州市荔湾区土地开发中心芳村荷景路地块商品住宅项目土地意向金。

(5) 关于广东亿华房地产开发有限公司、广州东湛房地产开发有限公司、穗芳鸿华科技发展有限公司事项的披露详见十五、 其他需说明的重大事项“(二) 其他事项 2.广州珠江实业开发股份有限公司”披露。

(6) 其他应收款-广州市花都第四建筑工程有限公司 686,221,019.44 元, 为本公司下属的清远后花园有限公司支付的土地价款。

(7) 其他应收款-广州中侨置业投资控股集团有限公司 350,000,000.00 元, 为本公司下属的珠实股份预付的安徽中侨股权转让款, 按照约定应退回, 但尚未退回的款项。

(七) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	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	145,454,624.62	0.00	145,454,624.62	560,742.64	0.00	560,742.64

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	51,372,952,619.64	7,863,558.31	51,365,089,061.33	45,441,246,295.77	7,863,558.31	45,433,382,737.46
其中：开发成本 (由房地产开发企业填列)	51,032,340,491.74	3,213,656.21	51,029,126,835.53	44,738,883,415.06	3,213,656.21	44,735,669,758.85
库存商品（产成品）	7,794,868,667.16	9,032,287.87	7,785,836,379.29	11,034,010,815.11	859,293.01	11,033,151,522.10
其中：开发产品	7,724,401,675.46	9,032,287.87	7,715,369,387.59	10,967,157,983.88	859,293.01	10,966,298,690.87
周转材料（包装物、低值易耗品等）	477,417.95		477,417.95	1,822,802.12		1,822,802.12
其他	27,103,619.98		27,103,619.98	16,149,834.88		16,149,834.88
其中：尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)	9,894,385.57		9,894,385.57	10,279,355.26		10,279,355.26
合计	59,340,856,949.35	16,895,846.18	59,323,961,103.17	56,493,790,490.52	8,722,851.32	56,485,067,639.20

(八) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
工程设计及监理服务合同	62,572,177.82	582,292.30	61,989,885.52			
白云机场三期扩建项目	14,239.59		14,239.59			
大小马站书院群保护项目二期工程	245.49		245.49			
越秀公园	92,470.00		92,470.00			
应收管理费	8,265,437.38		8,265,437.38			
道路扩建办项目	2,292,365.94		2,292,365.94			
车陂路北延线	50,123.52		50,123.52			
开封市体育中心 PPP 项目	699,423,161.25		699,423,161.25	406,917,048.29		406,917,048.29
已完工未结算工程款				463,510,421.38		463,510,421.38
合计	772,710,220.99	582,292.30	772,127,928.69	870,427,469.67		870,427,469.67

2. 合同资产减值准备

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
工程设计及监理服务合同		582,292.30		582,292.30
合计		582,292.30		582,292.30

(九) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	1,264,260,000.00	441,000,000.00
一年内到期的股权收购款		350,000,000.00
合计	1,264,260,000.00	791,000,000.00

1. 一年内到期的非流动资产（一年内到期的委托贷款）

债权项目	面值	实际利率（%）	到期日
委托贷款-广东亿华房地产开发有限公司	1,113,260,000.00	12.00	2021 年 01 月
委托贷款-广州市东迅房地产发展有限公司	110,000,000.00	15.00	2021 年 03 月
委托贷款-广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	41,000,000.00	12.00	2020 年 12 月
合 计	1,264,260,000.00		

注 2. 上期一年内到期的股权收购款为 2016 年 10 月，本公司下属珠实股份与广州中侨、安徽中侨签订了《股权转让合同》，合同约定安徽中侨若在未来三年内销售业绩达到约定条件，珠实股份以 50,000.00 万元受让广州中侨持有的安徽中侨 49.29% 股权。珠实股份于 2017 年 1 月向广州中侨预付股权转让款 35,000.00 万元。如果安徽中侨销售业绩未达到约定条件，双方终止《股权转让合同》，广州中侨向本公司退还股权转让预付款 35,000.00 万元，广州中侨以其持有的安徽中侨 49.29% 股权进行质押。2020 年因安徽中侨未能达到销售业绩达到约定条件，且未退回预付的股权转让款，本公司年末已将其转入其他应收款。

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	479,849,360.00	273,603,895.02
预缴税金	1,337,041,916.41	859,073,087.14
合同取得成本（新准则）	104,360,520.18	100,273,458.82
待抵减免税款		480.00
其他	12,862,289.14	2,409,203.56
合计	1,934,114,085.73	1,235,360,124.54

注：本公司主要以房地产，施工，租赁为主，因房地产和施工行业纳税时点与会计收入确认时间存在时间差异，导致本公司其他流动资产挂账预缴税金较多。

(十一) 债权投资

1. 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款-陕西万众控股集团有限公司	310,000,000.00		310,000,000.00			
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	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
合计	392,780,000.00		392,780,000.00	1,196,040,000.00		1,196,040,000.00

2. 期末重要的债权投资情况

债券项目	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日
委托贷款-陕西万众控股集团有限公司	310,000,000.00	12.00	12.00	2021/6/3
合计	310,000,000.00	—	—	—

注（1）. 委托贷款-惠州市安隆房地产开发有限公司 82,780,000.00 元形成详见“九、或有事项 2、诉讼事项（5）惠州珠江实业有限公司”披露。

（2）上期委托贷款-广东亿华房地产开发有限公司 1,113,260,000.00 元将于 2021 年到期，故在本期转入一年内到期的非流动资产，相关披露详见本附注“八、（九）一年内到期的非流动资产”段披露。

(十二) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他投资	206,714,499.82		94,018,863.75	112,695,636.07
对合营企业投资	593,644,159.09	210,264,826.20	55,519,419.06	748,389,566.23
对联营企业投资	173,831,658.33	32,429,675.39	111,740,000.00	94,521,333.72
小计	974,190,317.24	242,694,501.59	261,278,282.81	955,606,536.02
减：长期股权投资减值准备	44,337,653.71		9,300,000.00	35,037,653.71
合计	929,852,663.53	242,694,501.59	251,978,282.81	920,568,882.31

2. 长期股权投资明细

被投资 单位	投资成本	期初余额	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、其他投资	206,714,499.82	206,714,499.82		29,426,423.00		
其中：清远市美林湖国际社区幼儿园	500,000.00	500,000.00				
广州市听云轩饮食发展有限公司	5,478,120.00	5,478,120.00				
清远市美林湖国际社区学校	500,000.00	500,000.00				
鑫海金融投资顾问有限公司（1）	100,000.00	100,000.00		100,000.00		
广州市番禺珠信房地产有限公司（1）	29,326,423.00	29,326,423.00		29,326,423.00		
沿海房地产协会	200,000.00	200,000.00				
广州市江沛物业发展有限公司（6）	11,970,658.60	11,970,658.60				
广州市江汇物业经营管理有限公司（6）	46,621,782.15	46,621,782.15				
股权分置流通权（7）	103,783,541.54	103,783,541.54				
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（1）	6,000,000.00	6,000,000.00				
二、合营企业	831,192,020.72	593,644,159.09		8,500,000.00	-28,317,243.69	
广州斯博瑞酒店有限公司（2）	291,220,000.00	184,814,251.28			-12,248,101.78	
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00	1,000,000.00				
广州广燃房地产开发有限公司	800,000.00	14,400,000.00				
郴州丰盛物业	8,000,000.00	8,000,000.00				
广州侨福地产有限公司（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		
广州市怡康物业管理有限公司	7,422,020.72	7,422,020.72				
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	434,350,000.00	369,507,887.09			-27,349,296.56	
广州天晨房地产开发有限公司	4,900,000.00	4,900,000.00		4,900,000.00		
陕西万众控股集团有限公司(10)	70,000,000.00				8,400,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	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
西安隆顺置业有限公司(10)	4,900,000.00				2,280,154.65	
西安荣泽置业有限公司(10)	5,000,000.00				600,000.00	
三、联营企业	211,568,501.23	173,831,658.33	32,997,462.70		-567,787.31	
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	4,600,000.00					
广州市城德房地产开发有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00			
广州侨爱房产开发有限公司(9)	4,335,820.63	4,335,820.63				
晋江中运体育建设发展有限公司	60,000,000.00	39,860,619.80	20,000,000.00		86,848.01	
衢州宝治体育建设运营有限公司	17,844,680.60	9,517,217.90	8,327,462.70			
浙江珠丰文体发展有限公司	1,170,000.00		1,170,000.00		-654,635.32	
广州冯格康玛戈珠江建筑设计咨询有限公司	100,000.00		100,000.00			
惠州市安隆房地产开发有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00				
广州智联创客投资发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00				
三亚浪琴坞美疗中心有限公司	578,000.00	578,000.00				
广东亿华房地产开发有限公司(11)	46,740,000.00	46,740,000.00				
广州东湛房地产开发有限公司(11)	65,000,000.00	65,000,000.00				
广州珠实正势城市更新投资有限公司	400,000.00		400,000.00			
合计	1,249,475,021.77	974,190,317.24	32,997,462.70	37,926,423.00	-28,885,031.00	

续表

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、其他投资				-64,592,440.75	112,695,636.07	12,637,653.71
其中：清远市美林湖国际社区幼儿园					500,000.00	1,639,814.13

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		
广州市听云轩饮食发展有限公司				5,478,120.00	5,478,120.00
清远市美林湖国际社区学校				500,000.00	3,085,745.05
鑫海金融投资顾问有限公司					
广州市番禺珠信房地产有限公司					
沿海房地产协会（5）				200,000.00	200,000.00
广州市江沛物业发展有限公司				-11,970,658.60	
广州市江汇物业经营管理有限公司				-46,621,782.15	
股权分置流通权				103,783,541.54	
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	
二、合营企业				191,562,650.83	748,389,566.23
广州斯博瑞酒店有限公司				172,566,149.50	
清远市珠江健康管理研究院				1,000,000.00	
广州广燃房地产开发有限公司				14,400,000.00	14,400,000.00
郴州丰盛物业				8,000,000.00	8,000,000.00
广州侨福地产有限公司					
广州侨福物业管理有限公司					
广州市怡康物业管理有限公司				-7,422,020.72	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司				342,158,590.53	
广州天晨房地产开发有限公司					
陕西万众控股集团有限公司				138,240,366.37	146,640,366.37
西安隆顺置业有限公司				-2,280,154.65	
西安荣泽置业有限公司				63,024,459.83	63,624,459.83
三、联营企业				-111,740,000.00	94,521,333.72
（广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司 4）					
广州市城德房地产开发有限公司				3,000,000.00	
广州侨爱房产开发有限公司				4,335,820.63	
晋江中运体育建设发展有限公司				59,947,467.81	

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
衢州宝治体育建设运营有限公司				17,844,680.60		
浙江珠丰文体发展有限公司				515,364.68		
广州冯格康玛戈珠江建筑设计咨询有限公司				100,000.00		
惠州市安隆房地产开发有限公司				4,800,000.00		
广州智联创客投资发展有限公司				3,000,000.00		
三亚浪琴坞美疗中心有限公司(3)				578,000.00		
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		
广州珠实正势城市更新投资有限公司				400,000.00		
合计				15,230,210.08	955,606,536.02	35,037,653.71

注：1.广州侨福地产开发有限公司、广州侨福物业管理有限公司，广州市番禺珠信房地产有限公司已经清算完毕，广州东建大地石业有限公司已被宣告破产，故本期核销投资。经查珠江投资公司对鑫海金融投资顾问有限公司无投资关系，一并予以核减、

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铁集团有限公司合作设立，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%。

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.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。

6.广州天晨房地产开发有限公司股权本年度已经转让。

7.广州市江沛物业发展有限公司、广州市江汇物业经营管理有限公司 2019 年划入本公司，本年度已转入广州珠江城市管理集团有限公司名下，并在本年度由本公司及下属公司实际控制经营，故本年度开始纳入合并范围。

8. 股权分置流通权为本公司控股的广州珠江实业开发股份有限公司于 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。

9. 广州侨爱房产开发有限公司是由另一股东硕基发展有限公司主导经营, 本公司只收取固定的回报, 故未纳入合并范围。

10. 根据 2020 年 1 月西安隆顺置业有限公司、陕西万众控股集团有限公司、西安荣泽置业有限公司股东会议决议, 决议章程中董事会表决程序, “从董事会作出决议, 必须经全体董事超过 1/2 通过为效”调整为“董事会作出决议, 必须经全体董事超过 2/3 通过方为有效”。本公司对上述公司持股比例皆为 49%, 董事成员 7 人中, 本公司占有 4 席, 经本次股东会议决议后, 本公司已对上述公司不具有实质控制权, 故本年度对上述公司移出合并范围, 本期转回合营企业的长期股权投资。

11. 本年度本公司将对广东亿华房地产开发有限公司、广州东湛房地产开发有限公司投资转入其他非流动金融资产核算。

3. 重要合营企业的主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	31,134,740.66	420,693,806.33	451,828,546.99	34,718,522.24	72,000,000.00
	上年数	29,203,154.93	434,154,707.83	463,357,862.76	24,203,966.16	72,000,000.00
陕西万众控股集团有限公司	本期数	3,166,044,421.83	1,177,900,075.60	4,343,944,497.43	1,616,663,905.34	2,719,000,000.00
	上年数	2,979,120,721.47	1,155,291,294.31	4,134,412,015.78	1,444,079,188.06	2,719,000,000.00
西安隆顺置业有限公司	本期数	902,301,826.47	615,851.64	902,917,678.11	925,204,993.92	
	上年数	797,595,438.74	323,655.18	797,919,093.92	802,572,470.76	
西安荣泽置业有限公司	本期数	954,714,298.90	904.73	954,715,203.63	828,460,073.32	
	上年数	934,583,778.41	2,482.07	934,586,260.48	807,659,671.64	

续表 1

企业名称	项目	负债合计	净资产	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对合营企业权益投资的账面价值
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	106,718,522.24	345,110,024.75	172,555,012.38		172,566,149.50
	上年数	96,203,966.16	367,153,896.60	183,576,948.30		184,814,251.28
陕西万众控股集团有限公司	本期数	4,335,663,905.34	8,280,592.09	146,640,366.37		146,640,366.37
	上年数	4,163,079,188.06	-28,667,172.28	138,240,366.37		138,240,366.37
西安隆顺置业有限公司	本期数	925,204,993.92	-22,287,315.81			
	上年数	802,572,470.76	-4,653,376.84			
西安荣泽置业有限公司	本期数	828,460,073.32	126,255,130.31	63,024,459.83		

企业名称	项目	负债合计	净资产	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对合营企业权益投资的账面价值
广州斯博瑞酒有限公司	本期数	106,718,522.24	345,110,024.75	172,555,012.38		172,566,149.50
	上年数	807,659,671.64	126,926,588.84	63,624,459.83		

续表 2

企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		42,195,613.15	3,702,745.46		-22,043,871.85
	上年数		54,541,788.44	3,615,849.41		-41,353,721.85
陕西万众控股集团有限公司	本期数			452,429,329.36		-173,373,025.34
	上年数			838,629,992.30		-210,055,516.48
西安隆顺置业有限公司	本期数					-17,633,938.97
	上年数					-8,279,800.60
西安荣泽置业有限公司	本期数					-671,458.53
	上年数					-470,267.96

续表 3

企业名称	项目	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自合营企业的股利
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		-22,043,871.85	
	上年数		-41,353,721.85	
陕西万众控股集团有限公司	本期数		-173,373,025.34	
	上年数		-210,055,516.48	
西安隆顺置业有限公司	本期数		-17,633,938.97	
	上年数		-8,279,800.60	
西安荣泽置业有限公司	本期数		-671,458.53	
	上年数		-470,267.96	

(十三) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
珠海中珠集团股份有限公司	10,627,800.00	12,565,729.00
温州中建钢构奥体项目管理有限公司	4,032,020.04	
沈阳燃料公司	200,000.00	200,000.00
广州银行股权	920,730.00	920,730.00
国君资管-珠江实业第一期物业费资产支持专项计划次级资产支持证券	50,000,000.00	50,000,000.00
19 粤珠江 ABN001	0.00	4,600,000.00
广州农村商业银行股份有限公司	1,006,574,408.45	1,105,753,980.00
益佰制药等		192,702,573.51

项目	期末余额	期初余额
20 粤珠江 ABN001 支持票据	5,810,000.00	
广东建远建筑装配工业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	1,093,164,958.49	1,381,743,012.51

2. 期末其他权益工具情况

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
珠海中珠集团股份有限公司			1,937,929.00			
温州中建钢构奥体项目管理有限公司				31,290.03		
广州银行股权	101,280.30					
19 粤珠江 ABN001	4,633,975.00	4,633,975.00				
广州农村商业银行股份有限公司	67,673,038.60	67,673,038.60				
合计	72,408,293.90	72,307,013.60	1,937,929.00	31,290.03		

(十四) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
广州城市更新轨道交通产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	200,000,000.00
广州国资国企创新投资基金合伙企业（有限合伙）	210,000,000.00	210,000,000.00
广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	200,000,000.00
广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	2,250,000.00	2,250,000.00
权益工具投资-开平恒祥房地产开发有限公司	4,000,000.00	
广州绿色基础设施产业投资基金合伙企业（有限合伙）	75,000,000.00	
广东亿华房地产开发有限公司	0.00	
广州东湛房地产开发有限公司	0.00	
合计	691,250,000.00	612,250,000.00

注 1. 2020 年 12 月，本公司下属的珠实股份对开平恒祥丧失控制权，不将其纳入合并范围，该股权投资列报为其他非流动金融资产。

2. 其次广东亿华房地产开发有限公司和广州东湛房地产开发有限公司本年从长期股权投资重分类至其他非流动金融资产，投资成本分别是 4,674.00 万元和 6,500.00 万元，因其发生减值，并已全额确认公允价值变动损失。

(十五) 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	11,109,586,581.18	630,872,180.24	42,830,412.05	11,697,628,349.37
其中：1.房屋、建筑物	11,109,586,581.18	630,872,180.24	42,830,412.05	11,697,628,349.37
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	1,251,370,086.64	355,725,232.83	6,447,231.60	1,600,648,087.87
其中：1.房屋、建筑物	1,251,370,086.64	355,725,232.83	6,447,231.60	1,600,648,087.87
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	9,858,216,494.54	—	—	10,096,980,261.50
其中：1.房屋、建筑物	9,858,216,494.54	—	—	10,096,980,261.50
2.土地使用权		—	—	
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	1,815,180.56		300,057.66	1,515,122.90
其中：1.房屋、建筑物	1,815,180.56		300,057.66	1,515,122.90
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	9,856,401,313.98	—	—	10,095,465,138.60
其中：1.房屋、建筑物	9,856,401,313.98	—	—	10,095,465,138.60
2.土地使用权		—	—	

2. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		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	
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	-135,985,381.17			-9,652,829.83			-145,638,211.00
其中：1.房屋、建筑物	-135,985,381.17			-9,652,829.83			-145,638,211.00
2.土地使用权							
三、投资性房地产账面价值合计	387,712,683.22						378,059,853.39
其中：1.房屋、建筑物	387,712,683.22						378,059,853.39
2.土地使用权							

(十六) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,253,779,642.33	2,254,445,381.58

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产清理	250,349.48	3,442.45
合计	1,254,029,991.81	2,254,448,824.03

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	2,998,041,094.24	125,013,415.69	1,167,905,525.29	1,955,148,984.64
其中：土地资产	26,187,053.75			26,187,053.75
房屋及建筑物	2,494,260,513.25	62,230,388.65	996,383,950.84	1,560,106,951.06
机器设备	92,666,762.97	1,413,796.84	658,585.65	93,421,974.16
运输工具	138,742,129.37	7,337,414.15	74,045,134.96	72,034,408.56
电子设备	31,119,764.87	6,307,782.66	17,238,330.22	20,189,217.31
办公设备	124,709,678.35	9,426,185.14	76,682,245.98	57,453,617.51
酒店业家具	32,123,514.24	408,150.93	883,628.02	31,648,037.15
其他	58,231,677.44	37,889,697.32	2,013,649.62	94,107,725.14
二、累计折旧合计	743,595,712.66	70,932,044.71	113,158,415.06	701,369,342.31
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	427,819,780.96	46,657,899.88	36,330,829.14	438,146,851.70
机器设备	80,402,406.60	2,554,477.08	502,855.97	82,454,027.71
运输工具	117,518,996.66	7,826,351.79	63,549,468.83	61,795,879.62
电子设备	13,340,115.81	4,619,519.11	4,843,002.39	13,116,632.53
办公设备	39,603,657.08	6,046,200.43	5,137,069.30	40,512,788.21
酒店业家具	28,383,596.82	259,925.35	1,030,629.72	27,612,892.45
其他	36,527,158.73	2,967,671.07	1,764,559.71	37,730,270.09
三、固定资产账面净值合计	2,254,445,381.58	—	—	1,253,779,642.33
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	—	—	1,121,960,099.36
机器设备	12,264,356.37	—	—	10,967,946.45
运输工具	21,223,132.71	—	—	10,238,528.94
电子设备	17,779,649.06	—	—	7,072,584.78
办公设备	85,106,021.27	—	—	16,940,829.30
酒店业家具	3,739,917.42	—	—	4,035,144.70
其他	21,704,518.71	—	—	56,377,455.05
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				

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
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	—	—	1,253,779,642.33
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	—	—	1,121,960,099.36
机器设备	12,264,356.37	—	—	10,967,946.45
运输工具	21,223,132.71	—	—	10,238,528.94
电子设备	17,779,649.06	—	—	7,072,584.78
办公设备	85,106,021.27	—	—	16,940,829.30
酒店业家具	3,739,917.42	—	—	4,035,144.70
其他	21,704,518.71	—	—	56,377,455.05

2. 固定资产清理

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
2020 年 11 月报损 39 寸飞利浦电视机	1,119.70		报损
2020 年 11 月报损 39 寸飞利浦电视机	1,119.70		报损
固定资产清理	7,572.95	3,442.45	房屋被拆迁，净值入清理（2 年后回迁）
广深加油站	236,764.56		广深加油站已停止经营，无实物存在。
2020 年 11 月报损 39 寸飞利浦电视机	1,119.69		报损
2020 年 11 月报损 39 寸飞利浦电视机	1,178.39		报损
2020 年 12 月报损电磁炉	1,474.49		报损
合计	250,349.48	3,442.45	—

(十七) 在建工程

1. 在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
市政公园项目	86,523,049.18		86,523,049.18	86,522,403.87		86,522,403.87
永泰路 50 号 101、103 房				44,343,720.22		44,343,720.22
桃源村 49 栋 701 房				182,680.46		182,680.46
桃源村 49 栋 601 房				179,020.00		179,020.00
桃源村 5 栋 803 房				190,274.81		190,274.81
桃源村 5 栋 704 房				190,274.81		190,274.81

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
桃源村 5 栋 703 房				190,274.81		190,274.81
桃源村 5 栋 504 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 403 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 204 房				190,274.81		190,274.81
桃源村 5 栋 203 房				190,274.81		190,274.81
红岭大厦 2 栋 13E 房				3,513,422.86		3,513,422.86
国贸大厦 40 楼				35,146,680.49		35,146,680.49
国贸大厦 41 楼				35,146,680.49		35,146,680.49
医疗健康城项目	311,716.98		311,716.98	311,716.98		311,716.98
清远美林湖美汇 12 栋 86 套房产	100,613,953.98		100,613,953.98	100,613,953.98		100,613,953.98
其他	10,063,242.54		10,063,242.54	15,428,779.37		15,428,779.37
龙洞林场	5,660,885.83		5,660,885.83	3,276,493.42		3,276,493.42
小坪村	13,522,759.86		13,522,759.86	12,012,465.27		12,012,465.27
金沙洲项目	80,201,979.32		80,201,979.32	74,113,656.81		74,113,656.81
南方钢厂项目	220,083,983.73		220,083,983.73	78,022,759.06		78,022,759.06
嘉禾联边	366,520,626.27		366,520,626.27	174,543,342.51		174,543,342.51
龙归项目	48,085,617.79		48,085,617.79	21,298,748.64		21,298,748.64
新民村项目	32,025,570.46		32,025,570.46	21,353,846.93		21,353,846.93
鸦岗项目	369,767,840.44		369,767,840.44	219,019,776.38		219,019,776.38
菠萝山	272,156,437.18		272,156,437.18	259,509,932.07		259,509,932.07
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
广百新翼 25-26 层空调改造工程				1,308,324.74		1,308,324.74
安置区	867,482.50		867,482.50	779,273.50		779,273.50
岩口社精品酒店	998,339.62		998,339.62	998,339.62		998,339.62
新水方阁	546,178.57		546,178.57	12,718,254.56		12,718,254.56
特色街	121,589.98		121,589.98			
南平客栈	2,849,816.50		2,849,816.50	2,606,024.98		2,606,024.98
南平客厅				4,084,613.60		4,084,613.60
配套设施	61,893.26		61,893.26	1,594,584.15		1,594,584.15
文化活动中心(电视台)	827,361.26		827,361.26			
游客服务中心(静修博物馆)	113,386.77		113,386.77			
荔林书屋	1,217,846.60		1,217,846.60			

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南田东翼扩建	8,783,366.62		8,783,366.62	8,783,366.62		8,783,366.62
解放北金桂园车位				5,157,000.00		5,157,000.00
企业家大厦	166,048,250.00		166,048,250.00	166,048,250.00		166,048,250.00
石丰路项目	646,084,690.83		646,084,690.83	238,970,987.06		238,970,987.06
桃源村 5 栋 303 房				190,274.81		190,274.81
桃源村 5 栋 804 房				190,274.81		190,274.81
信息化管理系统	965,774.84		965,774.84			
芙蓉嶂	5,808,318.68	5,808,318.68		5,808,318.68	5,808,318.68	
嘉福酒店改造	272,792.80		272,792.80	272,792.80		272,792.80
工程物资						
合计	2,441,104,752.39	5,808,318.68	2,435,296,433.71	1,635,903,849.82	5,808,318.68	1,630,095,531.14

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固 定资产金额	本期其他 减少金额	期末余额
菠萝山	2,177,550,000.00	259,509,932.07	12,646,505.11			272,156,437.18
鸦岗项目	1,905,200,000.00	219,019,776.38	150,748,064.06			369,767,840.44
石丰路项目	1,845,440,000.00	238,970,987.06	407,113,703.77			646,084,690.83
龙归项目	5,118,980,000.00	21,298,748.64	26,786,869.15			48,085,617.79
嘉禾联边	1,272,420,000.00	174,543,342.51	191,977,283.76			366,520,626.27
南方钢厂项目	7,416,760,000.00	78,022,759.06	142,061,224.67			220,083,983.73
金沙洲项目	2,213,080,000.00	74,113,656.81	6,088,322.51			80,201,979.32
小坪村	215,080,000.00	12,012,465.27	1,510,294.59			13,522,759.86
龙洞林场	380,710,000.00	3,276,493.42	2,384,392.41			5,660,885.83
合计	22,545,220,000.00	1,080,768,161.22	941,316,660.03			2,022,084,821.25

续表

项目名称	工程累计投入 占预算比例%	工程进 度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
菠萝山	65.05	65.05	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金
鸦岗项目	29.17	29.17	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金
石丰路项目	64.13	64.13	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金
龙归项目	76.15	76.15	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金
嘉禾联边	51.64	51.64	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金
南方钢厂项目	64.46	64.46	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金
金沙洲项目	63.79	63.79	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金

项目名称	工程累计投入 占预算比例%	工程进 度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
小坪村	81.23	81.23	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金
龙洞林场	99.25	99.25	0.00	0.00	0.00	财政兼自筹资金
合计	--	--	--	--	--	

(十八) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	58,637,011.32	103,719,742.20		162,356,753.52
其中：软件	43,904,740.89	6,320,913.03		50,225,653.92
土地使用权	10,022,609.11	97,398,829.17		107,421,438.28
专利权	4,709,661.32			4,709,661.32
二、累计摊销合计	37,074,801.66	7,092,304.62		44,167,106.28
其中：软件	32,732,253.37	5,558,961.29		38,291,214.66
土地使用权	3,814,075.79	832,219.61		4,646,295.40
专利权	528,472.50	701,123.72		1,229,596.22
三、无形资产减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
专利权				
四、账面价值合计	21,562,209.66	—	—	118,189,647.24
其中：软件	11,172,487.52	—	—	11,934,439.26
土地使用权	6,208,533.32	—	—	102,775,142.88
专利权	4,181,188.82	—	—	3,480,065.10

(十九) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州优比建筑咨询有限公司	6,993,380.53			6,993,380.53
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
广东嘉德丰投资发展有限公司	328,791.01			328,791.01
合计	8,048,863.93			8,048,863.93

(二十) 长期待摊费用

项目	期初余额	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
安装改造工程费	55,731,774.95	38,939,013.78	6,557,913.73	15,870,718.31	72,242,156.69	期末重分类至固定资产
企业邮箱服务费	20,631.08		20,631.08			

项目	期初余额	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
房屋修缮费						
物业装修费用	310,985,484.27	49,136,410.98	16,517,078.46	292,331,841.45	51,272,975.34	合并范围变化
长期债券承销费	11,403,773.61		3,705,660.39		7,698,113.22	
加盟费	28,333.33		20,000.00		8,333.33	
其他	70,371,000.84	4,401,601.31	55,415,689.05	14,692,267.60	4,664,645.50	期末重分类至其他流动资产
合计	448,540,998.08	92,477,026.07	82,236,972.71	322,894,827.36	135,886,224.08	—

(二十一) 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/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	711,996,354.10	2,885,053,560.21	945,805,347.87	3,819,131,320.56
资产减值准备	62,576,093.82	289,441,512.32	60,508,726.47	280,016,956.43
可抵扣亏损	161,825,047.63	647,333,021.20	104,417,973.06	417,671,892.22
预提土地增值税	191,481,068.40	765,924,273.61	130,928,863.70	523,715,454.80
内部交易未实现利润	135,620,400.65	542,481,602.60	81,469,321.28	325,877,285.10
预收房款预缴税金	34,186,935.97	134,645,919.96	431,940,181.29	1,725,688,603.73
计税成本差异	292,887.64	1,171,550.56	292,887.64	1,171,550.56
金融资产公允价值变动	59,146,388.80	236,585,555.20	65,474,970.26	261,899,881.04
预提费用	66,126,976.30	264,507,905.20	66,365,296.93	265,461,187.72
其他	740,554.89	2,962,219.56	4,407,127.24	17,628,508.96
二、递延所得税负债	2,052,713,449.93	8,211,009,217.25	2,184,962,159.52	8,739,848,638.08
非同一控制下企业合并资产评估增值	1,828,239,984.96	7,312,959,939.84	1,803,635,318.37	7,214,541,273.48
其他权益工具投资公允价值变动	150,276,532.12	601,106,128.49	175,060,995.00	700,243,980.00
搬迁支出	60,828,536.59	243,314,146.36	63,538,246.15	254,152,984.60
其他	13,368,396.26	53,629,002.56	142,727,600.00	570,910,400.00

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	682,473,059.37	27,158,006.51
可抵扣亏损	340,474,289.18	245,103,993.34
合计	1,022,947,348.55	272,261,999.85

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年份	期末余额	期初余额	备注
2020		8,520,907.04	
2021	32,508,320.06	32,508,320.06	
2022	69,661,375.18	69,661,375.18	
2023	35,534,168.28	35,532,886.45	
2024	98,879,222.78	98,880,504.61	
2025	103,891,202.88		
合计	340,474,289.18	245,103,993.34	——

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
待处理财产损益	1,746,562.57	2,087,218.12
各类长期押金保证金		1,026,800.00
预付 APP 平台款	418,480.00	318,480.00
佣金	2,533,421.00	
合计	4,698,463.57	3,432,498.12

(二十三) 短期借款

1. 短期借款分类

借款类别	期末账面余额	期初账面余额
质押借款		
抵押借款	604,770,063.00	1,327,952,665.43
保证借款	2,120,000,000.00	1,520,000,000.00
信用借款	5,660,590,000.00	3,890,000,000.00
合计	8,385,360,063.00	6,737,952,665.43

(二十四) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	60,000,000.00	46,258,439.83
合计	60,000,000.00	46,258,439.83

(二十五) 应付账款

1. 应付账款账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,678,124,396.98	2,945,446,183.19
1-2 年 (含 2 年)	669,638,174.55	358,013,726.23
2-3 年 (含 3 年)	200,663,962.49	256,099,659.57

账龄	期末余额	期初余额
3 年以上	473,658,722.16	646,292,826.91
合计	3,022,085,256.18	4,205,852,395.90

2. 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
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	14,831,121.01	未结算
广州市利公贸易有限公司	10,741,147.32	未结算
化州市建工建筑工程有限公司	9,805,838.23	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
广州润诚市政工程发展有限公司	5,110,000.00	未结算
邯郸市京鑫建筑劳务分包有限公司	4,828,415.72	未到合同期
广州电力工业局送电管理所	4,500,000.00	财政资金项目
清远市美林湖大酒店有限公司	3,308,168.98	尚未结账
广州市建筑集团有限公司	3,025,702.63	财政资金项目
广州普邦园林股份有限公司	2,747,489.22	尚未结算
广州市美林家居饰品经营管理有限公司	2,493,080.00	未结算
广州茂源电气工程有限公司	2,360,000.00	未结算
济宁市兖州区永康物业服务有限公司	2,147,000.00	约定的财政支付款项未达账
深圳市豪科园林有限公司	1,746,188.17	未结算
满堂红（中国）置业有限公司	1,666,096.15	未结算
哲思（广州）建筑设计咨询有限公司	1,628,615.00	未结算
国网山东省电力公司济宁供电公司	1,598,491.22	未结算
广州泉承餐饮有限公司	1,585,102.22	股东借入款
枣庄拓宇物业管理有限公司	1,500,000.00	未结算
广东省工业设备安装有限公司	1,497,418.70	尚未结算
广州市旭源贸易有限公司	1,200,000.00	未结算
国网山东省电力公司枣庄供电公司	1,140,000.00	未结算
广州市致裕贸易有限公司	1,123,131.30	未结算
合计	143,991,976.70	——

(二十六) 预收款项

1. 预收款项账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	162,394,663.28	191,606,270.20
1 年以上	47,204,977.03	52,703,145.53

账龄	期末余额	期初余额
合计	209,599,640.31	244,309,415.73

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
戴安宽	999,544.00	未到结算期
广州市越秀区北京街办事处(大小马)	662,000.00	2021 年 2 月已办退款
广州市拓驰贸易有限公司	400,000.00	未到结算期
中国商务旅游公司	360,034.26	未结算
广东中奥置业有限公司	305,636.05	未结算
广州市致裕贸易有限公司	262,574.00	未到结算期
合计	2,989,788.31	——

(二十七) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	16,927,329,718.42	10,333,001,174.09
其他预收款	10,764,956.93	811,248.70
预收工程款	664,025,514.48	514,994,419.08
预收租金	4,840,209.54	
预收管理费	55,947,470.10	13,295,137.70
预收设计及监理费	46,270,470.81	28,055,785.87
预收出售车位款	289,809.52	
预收材料款	144,495.52	10,000,000.00
合计	17,709,612,645.32	10,900,157,765.44

(二十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

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	1,899,308,909.28	1,877,293,970.54	230,405,302.23
二、离职后福利-设定提存计划	2,665,609.05	84,758,960.90	81,779,476.61	5,645,093.34
三、辞退福利	2,038,783.90	11,108,791.51	7,086,719.39	6,060,856.02
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	664,388.06	112,739.62	175,052.17	602,075.51
合计	213,759,144.50	1,995,289,401.31	1,966,335,218.71	242,713,327.10

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	200,501,488.86	1,628,336,214.25	1,607,063,502.84	221,774,200.27
二、职工福利费	3,400,615.07	75,329,204.53	75,285,235.33	3,444,584.27
三、社会保险费	288,262.47	66,827,944.92	67,041,677.22	74,530.17

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	245,859.35	57,819,506.81	58,004,734.08	60,632.08
工伤保险费	8,342.29	1,123,997.96	1,131,621.77	718.48
生育保险费	33,971.23	7,290,666.45	7,315,424.46	9,213.22
其他	89.60	593,773.70	589,896.91	3,966.39
四、住房公积金	572,244.65	93,714,432.56	94,088,023.16	198,654.05
五、工会经费和职工教育经费	5,403,738.81	27,348,237.50	25,507,598.20	7,244,378.11
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划	2,088,840.00			2,088,840.00
八、其他短期薪酬	-3,864,826.37	7,752,875.52	8,307,933.79	-4,419,884.64
合计	208,390,363.49	1,899,308,909.28	1,877,293,970.54	230,405,302.23

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	781,863.05	38,320,451.49	37,668,803.55	1,433,510.99
二、失业保险费	25,132.09	586,993.53	607,150.23	4,975.39
三、企业年金缴费	1,858,613.91	45,851,515.88	43,503,522.83	4,206,606.96
合计	2,665,609.05	84,758,960.90	81,779,476.61	5,645,093.34

(二十九) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	441,722,139.79	992,619,996.46	1,097,801,188.15	336,540,948.10
企业所得税	351,191,769.14	562,744,118.95	464,016,128.28	449,919,759.81
城市维护建设税	6,603,217.02	51,325,515.26	49,856,775.22	8,071,957.06
房产税	9,881,137.87	66,115,816.98	67,388,505.69	8,608,449.16
土地使用税	3,026,939.08	17,961,392.78	19,884,544.64	1,103,787.22
个人所得税	13,734,084.68	76,088,102.07	73,222,929.88	16,599,256.87
教育费附加（含地方教育费附加）	5,066,435.69	38,396,527.09	36,832,996.52	6,629,966.26
其他税费	706,146,466.98	824,716,555.28	607,714,298.61	923,148,723.65
合计	1,537,372,190.25	2,629,968,024.87	2,416,717,366.99	1,750,622,848.13

(三十) 其他应付款

种类	期末余额	期初余额
应付利息	340,991,523.48	333,898,692.73
应付股利		49,505,555.58
其他应付款	11,972,702,857.42	15,323,070,574.52
合计	12,313,694,380.90	15,706,474,822.83

1.应付利息

(1) 应付利息分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	18,146,110.11	26,586,550.17
企业债券利息	308,936,111.85	230,678,722.02
短期借款应付利息	7,694,181.66	227,166.67
其他利息	6,215,119.86	76,406,253.87
合计	340,991,523.48	333,898,692.73

2.应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		49,505,555.58
其他		
合计		49,505,555.58

3.其他应付款

(1) 按照款项性质列示的其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金等	387,183,255.26	451,299,007.70
应付工程款	725,598,077.32	958,419,881.15
代收代付款	84,386,238.02	73,846,567.40
往来款	9,374,454,778.81	11,970,842,706.37
应付杂项	1,401,080,508.01	1,868,662,411.90
合计	11,972,702,857.42	15,323,070,574.52

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州地铁集团有限公司	3,599,395,673.49	未结算
广州南沙开发建设集团有限公司	198,604,740.63	未结算
恒生有限公司	49,852,353.28	未结算合作项目款
广州泉承餐饮有限公司	31,411,724.49	未结算
湖北新地投资集团有限公司	25,824,000.00	未结算
广州南沙现代农业产业集团公司	24,720,850.00	未结算
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	开发工程款未结算
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
广州友谊集团有限公司	15,380,000.00	未结算
广州茂源电气工程有限公司	14,926,889.29	未结算

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
合计	4,016,707,429.12	——

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	112,005,802.96	988,959,500.00
1 年内到期的应付债券	6,012,728,368.59	1,800,000,000.00
合计	6,124,734,171.55	2,788,959,500.00

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		2,000,000,000.00
待转销项税额	1,403,370,791.50	1,077,922,707.27
待转销项税额附加费	6,549,199.82	14,832,696.68
合计	1,409,919,991.32	3,092,755,403.95

注：上期短期应付债券详情如下

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 年 4 月 17 日，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 年 4 月 30 日，还本付息方式为到期一次性还本付息。

(三十三) 长期借款

1. 长期借款情况

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
质押借款	1,531,180,368.00	2,229,710,000.00	
抵押借款	14,563,114,032.97	11,292,408,800.00	
保证借款	248,827,888.89	198,450,000.00	
信用借款	429,686,549.21	3,759,000,000.00	
合计	16,772,808,839.07	17,479,568,800.00	——

其中：广州珠江实业集团有限公司本部

注：1.截至 2020 年 12 月 31 日，本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 641,725,000.00 元（其中 28,000,000.00 元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 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.截至 2020 年 12 月 31 日，本公司取得中国光大银行广州分行的抵押长期借款余额为 300,000,000.00 元（其中 42,900,000.00 元划入一年内到期的非流动负债），截至报告披露日尚未签订抵押合同。

3.截至 2020 年 12 月 31 日，本公司取得广州农村商业银行股份有限公司的抵押长期借款余额为 670,000,000.00 元，抵押物为广州市越秀区东风中路 362 号 1801 房等 15 间房产及地下 1 至 3 层 B101 等 158 个车位，合计抵押建筑面积为 22,109.65 平方米，抵押价值 76,540.79 万元。

广州珠江实业开发股份有限公司

注：1、抵押借款：

（1）截止 2020 年 12 月 31 日止，本公司取得交通银行股份有限公司广州中环支行抵押借款余额为 4,600 万元，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，抵押物投资性房地产账面价值 5,238.84 万元，评估价值为 9,205.70 万元。

（2）截止 2020 年 12 月 31 日止，本公司的子公司品实公司取得浦发银行广州中大支行抵押借款余额 62,652.71 万元，抵押物为白云湖一期在建项目广州市白云区云山一街#6（自编 17 栋）的 27 套，云山一街#4（自编 18 栋）135 套、云山一街#2（自编 19 栋）65 套房产，抵押物预测绘建筑面积为 25,911.85 平方米，该抵押开发成本账面价值为 70,366.50 万元，该抵押财产于评估基准日（2020 年 10 月）的评估价值为 75,265.23 万元。

(3) 截止 2020 年 12 月 31 日止, 本公司的子公司湖南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 46,900 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, 抵押物固定资产账面价值 22,788.75 万元, 抵押物投资性房地产账面价值 2,847.71 万元, 评估价值共 56,007.10 万元。

(4) 截止 2020 年 12 月 31 日止, 本公司的子公司湖南公司取得建行天心支行的抵押长期借款余额为 30,000.00 万元。抵押物为岳麓区沈家路 39 号珠江柏悦湾二期在建项目, 抵押物开发成本账面价值 26,909.70 万元, 该抵押财产于评估基准日 (2019 年 10 月) 的评估价值为 20,905.00 万元。

(5) 截止 2020 年 12 月 31 日止, 本公司的子公司湖南公司取得恒丰银行长沙分行的抵押长期借款余额为 40,000.00 万元。抵押物为开福区福元西路 109 号珠江悦世界商业中心 B1-5 栋、土地出让金、在建项目, 抵押物开发成本账面价值 44,466.83 万元, 该抵押财产的评估价值为 60,000.00 万元。

(6) 截止 2020 年 12 月 31 日止, 本公司的子公司安徽中侨取得建信信托有限责任公司的抵押借款余额为 30,000.00 万元。抵押物为蜀山区潜山路 1999 号华侨中心 2-3 栋房屋, 抵押物账面价值 57,693.99 万元, 其中开发产品账面价值 47,442.93 万元、固定资产账面价值 1,033.09 万元、投资性房地产账面价值 9,217.97 万元, 该抵押财产评估价值为 81,288.30 万元。

2、质押借款:

截止 2020 年 12 月 31 日止, 本公司取得中国工商银行股份有限公司广州北京路支行质押借款余额为 4,032.00 万元, 质押物为本公司持有的金海公司 100% 股权, 评估价值为 14,694 万元。

3、保证借款:

(1) 截止 2020 年 12 月 31 日止, 公司的子公司璟逸公司取得工商银行广州北京路支行保证借款 20,000.00 万元; 广州珠江实业开发股份有限公司为该合同提供担保, 担保期间为 2020 年 12 月 2 日至 2025 年 12 月 31 日。

(2) 截止 2020 年 12 月 31 日公司的子公司湖南公司在中国建设银行股份有限公司长沙书院北路支行取得保证借款余额为 10,000.00 万元, 广州珠江实业开发股份有限公司为该合同提供连带责任担保, 担保期限为 2020 年 12 月 16 日至 2026 年 12 月 4 日, 以上保证借款一年内到期金额为 51,172,111.11 元。

(三十四) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
中英益利-珠江实业债权投资计划	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
珠实股份公开发行 2018 年公司债券 (第一期)		1,472,765,000.00
珠实股份非公开发行 2016 年公司债券 (第一期)		40,899,999.97
公司债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
20 粤珠江 MTN003	1,500,000,000.00	
20 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	
20 粤珠江 MTN001	2,000,000,000.00	
18 珠实 PPP 专项债	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00
18 粤珠江 PPN003	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 粤珠江 PPN002		500,000,000.00
18 粤珠江 PPN001		500,000,000.00
16 珠江 02 公司债券		1,500,000,000.00
16 珠江 01 公司债券		500,000,000.00
16 粤珠江 MTN001		1,500,000,000.00
17 粤珠江 PPN001	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
20 粤珠江 MTN004	1,800,000,000.00	
中英益利-珠江实业债权投资计划	900,000,000.00	900,000,000.00
珠实股份非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	664,020,102.63	665,437,500.00
珠实股份非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	781,606,105.75	783,633,500.00
合计	14,965,626,208.38	14,182,735,999.97

1. 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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
珠实股份非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	780,000,000.00	2019/11/6	3 年	776,880,000.00	783,633,500.00		43,602,000.00	2,027,394.25	43,602,000.00	781,606,105.75
珠实股份公开发行 2018 年公司债券（第一期）	1,400,000,000.00	2018/4/2	3+2 年	1,389,500,000.00	1,472,765,000.00		97,020,000.00	936,631.41	97,020,000.00	1,471,828,368.59
珠实股份非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	40,000,000.00	2019/6/22	3 年	40,000,000.00	40,899,999.97		1,800,000.03		1,800,000.00	40,900,000.00
广金直融城实 1 号	1,500,000,000.00	2018/6/29	48 个月	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
20 粤珠江 MTN004	1,800,000,000.00	2020/12/16	3 年	1,800,000,000.00		1,800,000,000.00				1,800,000,000.00
20 粤珠江 MTN003	1,500,000,000.00	2020/12/8	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
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
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
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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 粤珠江 PPN003	1,000,000,000.00	2018/4/20	5 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00
18 粤珠江 PPN002	500,000,000.00	2018/3/20	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00
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				1,000,000,000.00	
17 粤珠江 PPN002	800,000,000.00	2017/9/12	3 年	800,000,000.00	800,000,000.00				800,000,000.00	
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
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
16 珠江 01 公司债券	500,000,000.00	2016/3/16	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00
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
18 粤珠江 PPN001	500,000,000.00	2018/3/6	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00
一年内到期部分	-1,800,000,000.00	2020/12/16	3 年	-1,800,000,000.00	-1,800,000,000.00	-2,700,000,000.00				-4,500,000,000.00
珠实股份非公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	650,000,000.00	2019/7/11	3 年	647,400,000.00	665,437,500.00		37,050,000.00	1,417,397.37	37,050,000.00	664,020,102.63
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
合计	20,890,000,000.00	—	—	20,873,780,000.00	14,182,735,999.97	4,100,000,000.00	179,472,000.03	4,381,423.03	1,979,472,000.00	16,478,354,576.97

注：（1）应付债券期末余额 16,478,354,576.97 元，其中一年内到期的 1,512,728,368.59 元已转入一年内到期的其他非流动负债列报。

（2）各债券发行明细：

其中：广州珠江实业集团有限公司本部

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 年 9 月 5 日，利息兑付日为 2021 年 9 月 5 日，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 公司债，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 年 3 月 13 日,利息兑付日 2021 年 2 月 13 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。

3.本公司发行了 16 年珠江 02 公司债,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 年 9 月 22 日,利息兑付日 2021 年 9 月 22 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。

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 年 9 月 4 日,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 年 3 月 6 日,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 年 3 月 20 日,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 年 4 月 20 日,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 PPP 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 年 7 月 19 日,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 20 粤珠江 MTN001, 票据代码为 102000014, 票据利率为 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》, 承销单位为招商银行股份有限公司。其本金兑付日 2023 年 1 月 9 日, 利息兑付日在债券存续期内, 每年的 1 月 9 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。

10.本公司发行了 20 粤珠江 MTN002, 票据代码为 102000631, 票据利率为 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》, 承销单位为招商银行股份有限公司。其本金兑付日 2023 年 4 月 13 日, 利息兑付日在债券存续期内, 每年的 4 月 13 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。

11.本公司发行了 20 粤珠江 MTN003, 票据代码为 102002246, 票据利率为 4.69%。相关的发行公告:《广州珠江实业集团有限公司 2020 年度第三期中期票据募集说明书》, 承销单位为招商银行股份有限公司。其本金兑付日 2023 年 12 月 7 日, 利息兑付日在债券存续期内, 每年的 12 月 07 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。

12.本公司发行了 20 粤珠江 MTN004, 票据代码为 102002307, 票据利率为 4.68%。相关的发行公告:《广州珠江实业集团有限公司 2020 年度第四期中期票据募集说明书》, 承销单位为上海浦东发展银行股份有限公司。其本金兑付日 2023 年 12 月 16 日, 利息兑付日在债券存续期内, 每年的 12 月 16 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。

广州城实投资有限公司

1.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]0018 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》, 承销单位为广东安山逸信控股有限公司。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。

(三十五) 长期应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	55,264,102.00	5,289,508.43	63,093.48	60,490,516.95
专项应付款	57,833,394.01	228,539,957.26	3,862,331.02	282,511,020.25
合计	113,097,496.01	233,829,465.69	3,925,424.50	343,001,537.20

1.长期应付款大额列示如下:

项目	期末余额	期初余额
欧力士融资租赁公司	67,865.00	89,141.00
职工宿舍集资款	3,188,939.51	3,188,939.51

项目	期末余额	期初余额
代管基金	1,835,788.35	39,510,365.80
管理处未付业主利润	10,536,141.15	5,864,466.76
合计	15,628,734.01	48,652,913.07

2.专项应付款大额列示如下:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州市住房租赁市场奖补资金		225,531,699.52		225,531,699.52
托管企业遗留问题专项款	23,645,568.74			23,645,568.74
应付补偿款	18,943,391.11			18,943,391.11
土地出让金返还	7,536,468.08			7,536,468.08
市经协	2,050,000.00			2,050,000.00
“环卫工之家”维修项目资金		1,691,740.44		1,691,740.44
市煤气公司(田心站__太和站管道工程)	1,131,292.30		75,232.88	1,056,059.42
广州市财政局离休人员借资款	3,112,737.00		3,112,737.00	
合计	56,419,457.23	227,223,439.96	3,187,969.88	280,454,927.31

(三十六) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
递延稳岗补贴政府补助		73,133.00		73,133.00
地方贡献奖励	11,000,000.00	2,360,000.00		13,360,000.00
淘金北路正平一巷 3.5.9 号首层资产购置补助	19,544,702.75		940,741.32	18,603,961.43
2011-2014 年西湾路拆迁固定资产购置补助	139,421.05		48,364.83	91,056.22
合计	30,684,123.80	2,433,133.00	989,106.15	32,128,150.65

(三十七) 其他非流动负债

项目	期末数	期初数
东风路扩建办	122,343.48	122,343.48
金蝶项目建筑节能与墙材革新专项资金	370,000.00	370,000.00
总部经济奖励	977,341.05	2,076,115.66
麓湖阁管理处代管水电维修基金	616,306.95	616,706.95
其他	4,500.00	96,736.72
合计	2,090,491.48	3,281,902.81

(三十八) 实收资本

1. 实收资本情况

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%

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%
合计	720,659,293.70	—	7,279,340,706.30		8,000,000,000.00	—
广州市水务投资集团有限公司	720,659,293.70	100.00	7,279,340,706.30		8,000,000,000.00	100.00

注：根据《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司增加注册资本金的批复》（穗国资批〔2020〕132号），广州市国资委于2020年12月14日同意广州珠江实业集团有限公司将资本公积7,279,340,706.30元转增实收资本。

(三十九) 其他权益工具

发行在外的金融工具	期初		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
永续债 2015 年度第一期中期票据（15 粤珠江 MTN001）	15,000,000	1,500,000,000.00			15,000,000	1,500,000,000.00		
永续债 2018 年度第一期中期票据（18 粤珠江 MTN001）	10,000,000	1,000,000,000.00					10,000,000	1,000,000,000.00
永续债 2018 年度第二期中期票据（18 粤珠江 MTN002）	15,000,000	1,500,000,000.00					15,000,000	1,500,000,000.00
永续债 2019 年度第一期中期票据（19 粤珠江 MTN001）	8,000,000	800,000,000.00					8,000,000	800,000,000.00
博时资本-铂锭 560 号单一资产管理计划			4,000,000	400,000,000.00			4,000,000	400,000,000.00
合计	—	4,800,000,000.00	—	400,000,000.00	—	1,500,000,000.00	—	3,700,000,000.00

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，截至报告批准报出日，已全额兑付。。

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 6.15%，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 71,579,166.67 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。本报告期内对 2018 年第二期中期票据计提分红 87,110,833.33 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 82,282,222.25 元。

本公司 2020 年 12 月 30 日注册发行 4 亿元的博时资管永续债，募集资金计入其他权益工具，本期利率为 10.00%，本报告期内未计提分红。

(四十) 资本公积

1. 资本公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	9,621,979,171.76	2,294,297,291.08	7,279,340,706.30	4,636,935,756.54
合计	9,621,979,171.76	2,294,297,291.08	7,279,340,706.30	4,636,935,756.54
其中：国有独享资本公积				

注：（1）本期资本公积增加明细如下：

1) 根据《广州市财政局关于市政府驻深圳协事处应收账款无偿调拨至珠江实业集团的函》，广州市财政局将驻广州市人民政府驻深圳办事处应收账款无偿划拨至本公司，资本公积增加 1,380,749.50 元。

2) 根据《广州市财政局关于原驻深办固定资产无偿调拨的函》，广州市财政局将广州市人民政府驻深圳办事处固定资产无偿划拨至本公司，资本公积增加 8,795.00 元。

3) 根据《广州市财政局关于市住房保障办 1529 套拆迁安置房、解困房及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函》，广州市财政局将广州市住房保障办事处 1529 套住宅划拨至本公司，资本公积增加 682,325,095.00 元。

4) 根据《广州市财政局关于体育局解放北路 6 套存量公房无偿调拨的函》，广州市财政局将广州市体育局 6 套存量公房无偿调拨给本公司，资本公积增加 8,155,800.00 元。

5) 根据《广州市财政局关于直接支付 2020 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函》，广州市财政局将财政资金无偿划拨给本公司，资本公积增加 357,840,000.00 元。

6) 根据《广州市财政局关于增加安排 2020 年政府投资项目（保障性住房）财政资金的通知》（穗财建〔2020〕79 号），广州市财政局将财政资金无偿划拨给本公司，资本公积增加 119,860,000.00 元。

7) 根据《广州市财政局关于再次增加安排 2020 年政府投资项目(保障性住房)财政资金的通知》（穗财建〔2020〕92 号），广州市财政局将财政资金无偿划拨给本公司，资本公积增加 356,740,000.00 元。

8) 根据《广州市财政局关于市体育局滨江东路 549 号大院 21 梯 202 房资产无偿调拨的函》，广州市财政局将房产无偿划拨给本公司，资本公积增加 2,837,100.00 元。

9) 根据《广州市财政局关于市建设工程造价管理站松柏路松柏东街 17 号 B20、B21 车位无偿调拨的函》，广州市财政局将车位无偿划拨给本公司，资本公积增加 549,700.00 元。

10) 根据《广州市财政局关于市住房保障办安居房、新社区住宅及解困房无偿调拨给广州珠江住房租赁发展投资有限公司的函》，广州市财政局将广州市住房保障办房产无偿划拨给本公司，资本公积增加 134,596,364.00 元。

11) 根据《广州市财政局关于市体育局解放北路 829 号存量公房无偿调拨的函》，广州市财政局将权属广州市体育运动委员会存量公房无偿划拨给本公司，资本公积增加 1,425,000.00 元。

12) 根据《广州市财政局关于市住房保障办政策住房无偿调拨给广州珠江住房租赁发展投资有限公司的函》，广州市财政局将广州市住房保障办房产无偿划拨给本公司，资本公积增加 163,202,406.00 元。

13) 根据《广州市财政局关于市财政局无偿调拨存量公房的函》，广州市财政局将存量公房无偿划拨给本公司，资本公积增加 1,851,462.00 元。

14) 广州市财政局将广州市建设工程拆迁有限公司和广州市悦华物业管理有限公司的股权无偿划拨给本公司，资本公积增加 20,214,835.84 元。

15) 广州市住建局、广州市司法局等其他单位无偿划入国有资产给本公司，合计增加资本公积 443,309,983.74 元。

2. 本期资本公积减少明细：

根据《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司增加注册资本金的批复》（穗国资批〔2020〕132 号），广州市国资委于 2020 年 12 月 24 日同意本公司将资本公积 7,279,340,706.30 元转增实收资本，减少资本公积 7,279,340,706.30 元。

(四十一) 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费		53,246,665.87	53,246,665.87		
合计		53,246,665.87	53,246,665.87		—

(四十二) 盈余公积

1. 盈余公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	360,329,646.86	97,336,006.08		457,665,652.94
合计	360,329,646.86	97,336,006.08		457,665,652.94

(四十三) 未分配利润

1. 未分配利润情况

项目	本期金额	上期金额
本期年初余额	3,229,843,378.97	3,663,210,532.32
本期增加额	380,752,738.66	905,062,833.61
其中：本期净利润转入	380,752,738.66	905,062,833.61
其他调整因素		
本期减少额	569,832,001.98	1,338,429,986.96
其中：本期提取盈余公积数	97,336,006.08	30,952,056.16
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	220,148,867.82	283,256,883.52
转增资本		
其他减少	252,347,128.08	1,024,221,047.28
本期期末余额	3,040,764,115.65	3,229,843,378.97

注：（1）本期其他减少 252,347,128.08 元，包括计提的永续债利息 213,644,444.42 元，以及珠实股份收购少数股东廖东旗持有的子公司金海投资 45.00% 的股权，收购对价与净资产的差额冲减未分配利润中归属于母公司承担份额 38,702,683.66 元。

（2）上期其他减少 1,024,221,047.28 元，包括新准则转换，冲减的以前年度留存收益 776,388,825.05 元，以及上期计提的永续债利息 247,832,222.23 元。

（四十四）营业收入和营业成本

1. 收入成本情况

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	11,869,768,073.00	9,069,063,240.22	17,987,266,937.65	13,095,728,513.71
房地产销售收入	5,230,170,910.95	3,293,832,541.58	11,943,475,039.88	8,348,329,730.47
物业经营管理收入	1,912,147,829.04	1,413,676,028.77	1,990,563,960.00	1,336,456,910.93
工程建设及服务收入	4,591,502,464.71	4,280,672,657.08	3,604,945,581.05	3,209,134,439.14
餐饮旅游酒店收入	78,465,697.46	51,264,200.74	405,544,482.21	191,510,852.81
其他收入	57,481,170.84	29,617,812.05	42,737,874.51	10,296,580.36
2. 其他业务小计	369,158,968.52	165,705,487.57	350,655,720.55	135,040,422.46
服务费等其他收入	369,158,968.52	165,705,487.57	350,655,720.55	135,040,422.46
合计	12,238,927,041.52	9,234,768,727.79	18,337,922,658.20	13,230,768,936.17

2. 大额工程项目收入前十项

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	累计确认的合同成本
一、固定合同	4,465,928,317.33	4,405,075,862.05	—	2,407,342,479.84	2,370,780,279.01
嘉诚国际港	865,000,000.00	856,350,000.00	57.00	493,671,678.43	487,420,022.88
遂溪县中医院整体搬迁升级	237,144,052.27	233,586,891.49	89.00	211,844,793.25	208,594,065.16

旭和四季首府项目一期	349,200,000.00	343,962,000.00	68.00	235,769,865.96	231,963,924.91
鹤山碧桂园（沙坪碧桂园）	423,588,405.57	417,234,579.49	83.00	350,211,647.30	344,310,664.05
江门鹤山雅瑶碧桂园	357,137,166.21	353,565,794.55	81.00	290,184,225.93	285,789,198.72
昌岗中路橡胶新村珠江天晨	377,877,600.00	374,098,824.00	44.00	166,350,501.58	165,811,405.37
南沙蕉门九年一贯制学校	274,131,918.88	267,278,620.91	65.00	177,645,182.00	173,279,401.66
江门滨江新区 50 号地块	713,080,438.00	705,949,633.62	24.00	168,509,666.39	166,810,905.59
南沙开发区进港大道中学校	268,768,736.40	262,049,517.99	74.00	200,215,214.00	195,470,208.72
乐至县巨洋威尼斯商住小区	600,000,000.00	591,000,000.00	19.00	112,939,705.00	111,330,481.95

续表

合同项目	累计已确认毛利	已办理结算的价款	累计收款数	当期确认的合同收入	当期确认的合同成本
一、固定合同	36,562,200.83	2,407,342,479.84	2,152,989,951.88	1,330,085,730.5	1,309,732,290.99
嘉诚国际港	6,251,655.55	493,671,678.43	487,073,545.02	249,175,923.20	245,884,864.49
遂溪县中医院整体搬迁升级	3,250,728.09	211,844,793.25	203,760,984.00	191,844,793.25	188,872,964.25
旭和四季首府项目一期	3,805,941.05	235,769,865.96	196,390,000.00	153,677,865.96	150,922,108.51
鹤山碧桂园（沙坪碧桂园）	5,900,983.25	350,211,647.30	306,979,233.72	125,726,815.03	122,698,920.57
江门鹤山雅瑶碧桂园	4,395,027.21	290,184,225.93	240,550,543.37	174,051,885.65	171,810,670.92
昌岗中路橡胶新村珠江天晨	539,096.21	166,350,501.58	156,816,321.63	98,318,702.08	98,325,318.19
南沙蕉门九年一贯制学校	4,365,780.34	177,645,182.00	177,645,182.00	95,277,570.00	92,671,522.52
江门滨江新区 50 号地块	1,698,760.80	168,509,666.39	132,153,400.14	88,509,666.39	87,911,893.07
南沙开发区进港大道中学校	4,745,005.28	200,215,214.00	200,215,214.00	86,712,804.00	84,761,296.52
乐至县巨洋威尼斯商住小区	1,609,223.05	112,939,705.00	51,405,528.00	66,789,705.00	65,872,731.95

(四十五) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
1.运输费	225,034.61	1,403,366.10
2.保险费	810,321.15	3,211,736.69
3.展览费	5,805,569.60	4,865,694.35
4.广告费	138,191,995.75	144,398,017.51
5.销售服务费	130,319,623.07	181,699,842.24
6.职工薪酬	71,324,710.31	146,028,241.44
70.业务经费	472,930.53	775,642.63
8.委托代销手续费	6,810,058.95	
9.折旧费	1,595,920.68	1,034,491.03
10.修理费	6,577,404.63	1,542,817.90
11.样品及产品损耗	1,103,391.24	
12.其他	155,596,285.45	211,328,404.16
合计	518,833,245.97	696,288,254.05

(四十六) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
1.职工薪酬	723,136,797.42	680,374,970.81
2.保险费	2,091,749.97	2,159,923.77
3.折旧费	45,105,740.59	89,321,737.46
4.修理费	9,235,404.67	9,204,163.24
5.无形资产摊销	3,072,437.08	2,606,847.96
6.存货盘亏	0.00	0.00
7.业务招待费	7,563,313.36	15,819,940.31
8.差旅费	3,583,376.98	8,937,475.30
9.办公费	74,322,794.71	76,314,172.30
10.会议费	690,695.97	0.00
11.诉讼费	23,032,499.86	0.00
12.聘请中介机构费	22,924,733.34	38,174,342.68
其中：年度决算审计费用	1,527,289.97	2,526,270.01
13.咨询费	1,308,863.17	0.00
14.技术转让费	0.00	0.00
15.董事会费	26,969.56	568,950.65
16.排污费	2,576.94	0.00
17.其他	123,942,509.80	151,570,047.25
合计	1,040,040,463.42	1,075,052,571.73

(四十七) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	873,409,351.63	1,337,408,713.71
减：利息收入	468,697,393.78	557,512,846.18
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-1,255,603.72	-455,178.91
手续费及其他支出	57,745,929.62	108,109,118.84
合计	461,202,283.75	887,549,807.46

(四十八) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	14,313,943.91	11,550,384.17
西湾路 156 号拆迁补偿收入	989,106.15	16,799,692.28
其他补助	96,965.36	115,762.84
总部经济奖励	1,098,774.61	1,483,610.72
合计	16,498,790.03	29,949,450.01

(四十九) 投资收益

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	-28,885,031.00	-52,285,019.73
处置长期股权投资产生的投资收益	461,961,264.89	318,758,119.39
持有交易性金融资产区间取得的投资收益（新准则适用）	166,417,908.93	
处置交易性金融资产取得的投资收益（新准则适用）	23,975,745.83	
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
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
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
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
持有其他权益工具期间取得的股利收入（新准则适用）	96,372,293.90	
其他	-8,904,827.84	-9,428,014.24
合计	710,937,354.71	412,340,642.68

(五十) 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
交易性金融资产（新准则适用）	1,910,691.21	11,349,589.43
按公允价值计量的投资性房地产	-9,652,829.83	-9,987,108.59
其他非流动金融资产	-111,740,000.00	
合计	-119,482,138.62	1,362,480.84

(五十一) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-527,316,323.87	
合计	-527,316,323.87	

(五十二) 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
存货跌价损失	-8,172,994.86	
合同资产减值损失	-582,292.30	
合计	-8,755,287.16	-187,888,882.71

(五十三) 资产处置收益

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
固定资产处置利得或损失	-116,114.39	134,241.55	-116,114.39
合计	-116,114.39	134,241.55	-116,114.39

(五十四) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

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	506,756.55	250,071.90	506,756.55
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府 补助	7,337,619.73	440,342.11	7,337,619.73
职工宿舍房租收入		135,849.87	
其他收入	10,896,130.26	12,851,368.33	10,896,130.26
罚款违约赔偿收入	10,007,823.37	2,961,702.53	10,007,823.37
仓库卖废品收入	200.00		200.00
无需支付的应付款项	336,782.60	16,887,535.26	336,782.60
盘盈利得	3,092,124.08	2,781,814.11	3,092,124.08
转移停车场使用权		4,458,960.00	
土地出让金	13,122.00		13,122.00
房改房收入	129,624.06		129,624.06
诉讼执行款	3,315,422.03	0.60	3,315,422.03
拆迁补偿收入	157,070.00		157,070.00
消费款户测试款	30.53		30.53
结转税款	5.08		5.08
流动资产处置收益		3,365,233.39	
滞纳金收入	5,681.82	1,669.55	5,681.82
合计	35,798,392.11	44,134,547.65	35,798,392.11

2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
其他补贴	4,773,313.62	413,183.69
2020 年复工复出专项补贴	290,000.00	
以工代训补贴	136,256.64	
济宁北湖管理委员会企业和项目建设复工达产财政奖励资金	20,000.00	
免征增值税	19,449.47	27,158.42
济宁体育中心旅游厕所奖补	38,600.00	
复工复产专项补贴	2,010,000.00	
新冠疫情补贴	50,000.00	
合计	7,337,619.73	440,342.11

(五十五) 营业外支出

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损失	590,043.77	216,346.82	590,043.77
对外捐赠支出	1,998,796.00	7,367,149.62	1,998,796.00
其他支出	6,819,019.65	15,557,013.39	6,819,019.65
罚款滞纳金支出	36,904,243.24	1,804,845.80	36,904,243.24
违约金支出	12,394,444.28	16,090,041.04	12,394,444.28
资产清理支出	114.00	5,760,193.94	114.00
赔偿款支出	10,000.00	1,315,969.34	10,000.00
无法收回债权	310.00		310.00
员工经济补偿	54,714.75		54,714.75
合计	58,771,685.69	48,111,559.95	58,771,685.69

(五十六) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	458,786,336.92	335,356,943.63
递延所得税调整	-191,702,199.40	163,239,327.03
其他	23,614.13	1,704,398.76
合计	267,107,751.65	500,300,669.42

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生金额
利润总额	299,436,069.99
按适用/适用税率计算的所得税费用	74,859,017.50
子公司适用不同税率的影响	1,968,441.25
调整以前期间所得税的影响	-14,070,023.92
非应税收入的影响	-5,263,572.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	209,613,889.79
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	
其他	
所得税费用	267,107,751.65

(五十七) 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、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-100,826,657.19	-25,206,664.30	-75,619,992.89			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动						
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
3.其他权益工具投资公允价值变动(新准则适用)	-100,826,657.19	-25,206,664.30	-75,619,992.89			
4.企业自身信用风险公允价值变动(新准则适用)						
5.其他						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	5,161,291.65		5,161,291.65	71,288,125.99	16,214,956.82	55,073,169.17
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计						
2.其他债权投资公允价值变动(新准则适用)						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计						
3.可供出售金融资产公允价值变动损益(旧准则适用)				64,859,827.22	16,214,956.82	48,644,870.40
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计				64,859,827.22	16,214,956.82	48,644,870.40
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额(新准则适用)						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计						
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益(旧准则适用)						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计						

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
6.其他债权投资信用减值准备（新准则适用）						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计						
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）						
减：转为被套期项目初始确认金额的调整额						
前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计						
8.外币财务报表折算差额	5,161,291.65		5,161,291.65	6,428,298.77		6,428,298.77
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	5,161,291.65		5,161,291.65	6,428,298.77		6,428,298.77
9.其他						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计						
三、其他综合收益合计	-95,665,365.54	-25,206,664.30	-70,458,701.24	71,288,125.99	16,214,956.82	55,073,169.17

(五十八) 非货币性资产交换

本公司本年度无此事项。

(五十九) 股份支付

本公司本年度无此事项。

(六十) 债务重组

本公司本年度无此事项

(六十一) 借款费用

本公司本年度无此事项；

(六十二) 租赁

本公司本年度无此事项。

(六十三) 合并现金流量表

1. 采用间接法编制的现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	---	---
净利润	32,328,318.34	929,982,294.69
加: 资产减值准备	8,755,287.16	187,888,882.71
信用减值损失(新准则适用)	527,316,323.87	0.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	406,094,286.86	743,595,712.66
使用权资产折旧(新准则适用)		0.00
无形资产摊销	7,092,304.62	37,074,801.66
长期待摊费用摊销	82,236,972.71	75,846,354.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益	939,741.04	-183,987.21
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	23,659.43	25,538.74
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	119,482,138.62	-1,362,480.84
财务费用(收益以“-”号填列)	873,409,351.63	887,549,807.46
投资损失(收益以“-”号填列)	-710,937,354.71	-412,340,642.68
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	233,808,993.77	-49,461,377.22
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-132,248,709.59	-25,356,377.04
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,838,893,463.97	-12,173,721,540.72
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,709,763,788.20	4,181,373,950.51
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-780,266,075.07	8,430,635,748.82
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-461,094,437.09	2,811,546,686.52
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	16,361,263,073.26	12,071,647,795.01
减: 现金的年初余额	12,071,647,795.01	11,583,332,863.08
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	4,289,615,278.25	488,314,931.93

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	16,361,263,073.26	12,071,647,795.01
其中：库存现金	1,536,954.30	2,196,446.94
可随时用于支付的银行存款	16,303,493,928.36	12,019,758,572.35
可随时用于支付的其他货币资金	56,232,190.60	49,692,775.72
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	16,361,263,073.26	12,071,647,795.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金及现金等价物		

(六十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	22,671,372.61	按揭保证金、项目保证金及工人工资保证金

九、或有事项

(一) 或有负债

1. 担保事项

(1) 截至 2020 年 12 月 31 日，本公司下属企业广州珠江实业开发股份有限公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 1,965,292,000.00 元。

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日，本公司为非并表的参股企业广州斯博瑞酒店有限公司另一股东广州地铁提供的委托贷款，提供连带责任担保，担保金额 10,000.00 万元，按照股比，实际担保金额为 5,000 万元，担保期限至 2023 年 6 月。

2、诉讼事项

(1) 广州珠江实业开发股份有限公司

从 2014 年至 2020 年期间，本公司子公司盛唐公司因逾期交楼造成业主集体维权，被陈伯南、曾庆文等多个业主起诉要求盛唐公司支付迟延交楼违约金及利息。

截止报告日，多个业主起诉盛唐公司关于商品房预售合同纠纷案已判决，法院对盛唐公司相关房产进行了轮候查封。

截至审计报告日，共有 36 宗诉讼涉及公司对广州东湛房地产开发有限公司债权投资的抵押物，其中：一审阶段尚未开庭或已开庭尚未判决 18 宗；经调解已结案并办理抵押涂销的 1 宗；原告一审撤诉的 6 宗；法院判决原告一审败诉原告上诉 1 宗；法院判决东湛公司一审败诉 5 宗（已办理抵押涂销 3 宗、一审败诉已上诉 2 宗），法院判决驳回我司上诉 4 宗，再审阶段 1 宗。

（2）广州珠江装修工程有限公司

1) 2019 年 9 月山西八建集团有限公司起诉本公司下属企业广州珠江装修工程有限公司求偿还借款 4,860,000.00 元及利息 1,044,900.00 元，法院定于 11 月 5 日开庭。法院于 12 月判决驳回全部诉请。山西八建不服提起上诉，二审查回重审。发回重审一审判决：一、广州珠江装修工程有限公司于判决生效之日起 10 日内支付原告山西八建 4,860,000.00 元。二、驳回原告山西八建的其他诉讼请求。截止 2020 年末，案件发回重审二审尚未有审理结果。

2) 上海正泽房地产公司于 2019 年 8 月以工程质量问题提起诉讼，要求广州珠江装修工程有限公司赔偿其损失、利息、维修费等。9 月 19 日法院开庭审理。一审判决珠江装修赔偿 300 万元及利息损失给上海正泽房地产公司，广州珠江装修工程有限公司提起二审上诉，截止 2020 年末，二审尚未判决。

（3）广东世外高人健康产业发展有限公司

截止 2020 年 12 月 31 日，本公司下属企业广东世外高人健康产业发展有限公司存在两起作为原告的诉讼案，一起为起诉清远市广盈永通装饰工程有限公司的借款合同纠纷，案号为（2021）粤 0104 民初 6878 号，涉及金额 4,500 万元，一起为起诉广州粤泰健康产业发展有限公司的追偿权纠纷，案号为（2021）粤 0104 民初 6867 号，涉及金额 12.53 万元，法院已受理。上述两起案件开庭时间分别为在 2021 年 5 月 11 日和 2021 年 4 月 23 日，由于还未最终判决，且无法确定即使胜诉，被告方的偿还能力，故对上述两家公司涉及的应收款项延续上年审计报告的方式披露。

（4）广州珠江健康资源管理集团有限公司

1) 本公司下属企业广州珠江健康资源管理集团有限公司于 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》。合同签订后广州珠江健康资源管理集团有限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, 广州珠江健康资源管理集团有限公司已于 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)“驳回原告广州珠江健康资源管理集团有限公司的全部诉讼请求, 本案诉讼受理费 50332 元由原告承担”。因上游公司破产, 广州珠江健康资源管理集团有限公司已申报债权, 债权本金及按照银行同期贷款利息已确认。

2) 广州珠江健康资源管理集团有限公司于 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, 广州珠江健康资源管理集团有限公司已于 2014 年 12 月 17 日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): “驳回原告广州珠江健康资源管理集团有限公司的全部诉讼请求。本案诉讼受理费 66255 元及财产保全费 5000 元, 由原告广州珠江健康资源管理集团有限公司负担”。拟向上游提起诉讼, 追讨预付款项。

3) 广州珠江健康资源管理集团有限公司于 2014 年 10 月 27 日与东莞市晔立案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》。合同签订后广州珠江健康资源管理集团有限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, 广州珠江健康资源管理集团有限公司已于 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: “驳回原告广州珠江健康资源管理集团有限公司的全部诉讼请求”。拟向上游提起诉讼, 追讨预付款项。

4) 广州珠江健康资源管理集团有限公司于 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》。合同签订后广州珠江健康资源管理集团有限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，广州珠江健康资源管理集团有限公司已于 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、广州烨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。因上游公司破产，广州珠江健康资源管理集团有限公司已申报债权，债权本金及按照银行同期贷款利息已确认。

5) 广州珠江健康资源管理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 8,600,000.00 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。

6) 广州珠江健康资源管理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 日与东莞卓烨能源有限公司（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 4,296.00 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。因上游公司破产，本公司已申报债权，债权本金及按照银行同期贷款利息已确认。因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 5,001,360.00 元。

7) 广州珠江健康资源管理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 84,565.00 元，转回应收款坏账 84,565.00 元。

8) 广州珠江健康资源管理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。

9) 广州珠江健康资源管理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 4,677.00 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。现拟通过诉讼向上游公司追讨借款。

10) 广州珠江健康资源管理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。因上游公司破产，本公司已申报债权，债权本金及按照银行同期贷款利息已被确认。2019 年煤建公司核销应收款 7,354,114.80 元。

11) 广州珠江健康资源管理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 4,673,000.00 元。

12) 广州珠江健康资源管理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。因上游公司破产，本公司已申报债权，债权本金及按照银行同期贷款利息已确认。因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。

13) 广州珠江健康资源管理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 4,185.00 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。对于上游公司的预付款, 本公司 2021 年将通过诉讼追讨货款。

14) 广州珠江健康资源管理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。对于该预付款, 本公司 2021 年打算通过诉讼追讨。

15) 广州珠江健康资源管理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、江门市粤焯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。目前中控公司处于破产清算阶段。

16) 广州珠江健康资源管理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，本公司于 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。

17) 广州珠江健康资源管理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 2943.941 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 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本公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。

18)广州珠江健康资源管理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,本公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((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。对于上游公司的预付款,本公司已于 2020 年向法院提起诉讼,法院已立案受理,现等待开庭。

19)广州珠江健康资源管理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,金沙源公司以火车车票没有标注“代广州煤建公司发货”为由拒绝与本公司结算。

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。

20) 广州珠江健康资源管理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，导致通盈公司拖欠本公司货款本金 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本公司的全部债权 694,427.64 元。经协商一致，本公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 月本公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。

21) 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，上饶沧海公司起诉本公司要求退回 4,188,973.90 元，本公司败诉，法院判定本公司返还该部分货款给沧海公司，2019 年煤建公司核销应收款 7,299,407.60 元。

2020 年 7 月 7 日，广州市越秀区人民法院判决（（2020）粤 0104 民初 6808 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 4,188,973.90 元；二、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运费 990,665.00 元；三、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利息（以 5,179,638.90 元为基数，从 2020 年 1 月 21 日起至款项付清之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）。

22) 广州珠江健康资源管理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本公司支付 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 40,016,000.00 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。2020 年 4 月省检察院向省高院提起抗诉，省高院制定市中院再审本案。2020 年 11 月再审第一次开庭；2021 年 3 月 8 日再次开庭，3 月 8 日法院传唤业务经办人员进行单独庭询。现等待法院通知。

（5）惠州珠江实业有限公司

1) 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，公司通过法律程序查封该项目 3、4 号楼的在建工程及安隆公司银行账户。

惠州公司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，2020 年 8 月 25 日广东省高级人民法院二审判决：驳回上诉，维持原判。目前该诉讼处于惠州市中级人民法院执行阶段，已执行回来的资金是 34,144,299.00 元(剔除执行费用)。惠州中院要求提供启动整体拍卖评估的相关资料，代理律师已于 3 月初调取完所有材料并与拍卖项目评估申请书一同提交给法院，法院已经收悉相关材料及申请书，等待摇号确定评估机构阶段。

2) 本公司下属企业惠州珠江实业有限公司借给惠州市安隆房地产开发有限公司（以下称安隆公司）的 980 万元股东垫资款，挂其他应收款，2020 年 11 月 30 日已经提请广州市仲裁委仲裁并已收到受理通知书，此前处于仲裁委组庭阶段，近日代理律师收到仲裁委开庭通知书，定于 4 月 24 日在广州市仲裁委开庭。

(6) 广州珠江建设发展有限公司

截至 2020 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 8,402.16 万元，已收回涉诉金额 1,944 万元，未收涉诉金额 6,458.16 万元。本公司作为被告起诉的案件有 6 宗，涉案标的金额 11,665.32 万元,已支付涉诉金额 0 万元，未支付涉诉金额 11,665.32 万元。

十、资产负债表日后事项

2021 年 3 月 10 日，本公司下属企业广州珠江实业开发股份有限公司收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于对广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2021】415 号，以下简称“无异议函”），同意公司面向专业投资者非公开发行总额不超过 13.08 亿元的公司债券。截止至审计报告日，债券仍未发行。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司母公司的基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	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

2. 本公司子企业的基本情况详见“七、（一）本年纳入合并报表范围的子企业基本情况”。

3. 本企业的合营企业、联营企业有关信息详见“长期股权投资”。

4. 本公司的重要的其他关联方有关信息

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州南沙城市建设投资有限公司	下属子公司股东
广州市城市建设投资集团有限公司	下属子公司股东
广州地铁集团有限公司	下属子公司股东
广州瑜丰投资有限公司	下属子公司股东
清远市美林基业房地产经营管理有限公司	下属子公司股东

(二) 关联方交易

1. 关联交易原则及定价政策

本公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

本公司向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

2. 向关联方采购货物（接受工程劳务等）

本公司本年度无此事项。

3. 向关联方销售货物（提供工程劳务等）

本公司本年度无此事项。

4. 关联方资金拆借

本公司本年度无新增关联方拆借资金。

5. 关联方往来余额

公司名称	年末余额		年初余额		备注（结算项目条款、条件）
	账面数	坏账准备	账面数	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	

公司名称	年末余额		年初余额		备注（结算项目条款、条件）
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备	
广州广怡中心大厦有限公司	910,717.51		910,717.51		
其他应付款：					
广州南沙城市建设投资有限公司	198,604,740.63		314,471,225.40		
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		
广州地铁集团有限公司	301,088,389.21	80,064,100.90	416,954,873.98	80,064,100.90	

十二、重要资产转让及其出售的说明

本公司及下属公司本年度处置广州天晨房地产开发有限公司、陕西跃邦置业有限公司、西安虹瑞置业有限公司、肇庆市宏利高投资发展有限公司四家公司股权，同时从广州市国资委处接收了广州市建设工程拆迁有限公司、广州市悦华物业管理有限公司两家公司股权，下属二级公司收购了广州隼峰房地产开发有限公司 50% 股份。

十三、企业合并、分立等事项说明

本公司本年度直接新设广州珠江商业经营管理有限公司、广州珠江产业园投资发展有限公司、广州珠实通投资发展有限公司三家二级子公司，同时下属二级单位新设立了晋江碧海寻珠酒店有限公司、广州珠江实业环境保护有限公司、广州璟润房地产开发有限公司、广州珠江兴邦建筑技术有限公司、广州环东城市开发运营有限公司等公司。

十四、母公司主要会计报表项目注释

（一）应收账款

1. 应收账款情况

（1）按类型披露应收账款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,762,818.47	100.00	995.13	0.04	7,057,792.70	100.00	995.13	0.01
单项计提坏账准备的应收账款								
合计	2,762,818.47	—	995.13	0.04	7,057,792.70	—	995.13	0.01

(2) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	年初数
1 年以内 (含 1 年)		
1-2 年 (含 2 年)		
2-3 年 (含 3 年)		
3-4 年 (含 4 年)		
4-5 年 (含 5 年)		
5 年以上	2,762,818.47	7,057,792.70
小 计	2,762,818.47	7,057,792.70
减: 坏账准备	995.13	995.13
合计	2,761,823.34	7,056,797.57

(3) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比 例 (%)	金 额	预期 信用损失率 (%)	
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:	2,762,818.47	100.00	995.13		2,761,823.34
其中: 按账龄法计提的坏账组合	129,954.00	4.70	995.13	0.77	128,958.87
不计提坏账的关联方组合	2,632,864.47	95.30			2,632,864.47
合计	2,762,818.47	——	995.13	——	2,761,823.34

续表

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比 例 (%)	金 额	预期信用 损失率 (%)	
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	——	995.13	——	7,056,797.57
其中: 按账龄法计提的坏账组合	129,954.00	1.84	995.13	0.77	128,958.87
不计提坏账的关联方组合	6,927,838.70	98.16			6,927,838.70
合计	7,057,792.70	——	995.13	——	7,056,797.57

(4) 应收账款余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
三亚珠江温泉度假区有限公司	2,104,888.47	76.19	

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
中星地产投资 (广州) 有限公司	527,976.00	19.11	
合计	2,632,864.47	95.30	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	16,467,437,606.31	12,884,000,820.60
合计	16,467,437,606.31	12,884,000,820.60

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按类型披露其他应收款

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	16,483,161,269.68	99.60	15,723,663.37	0.10	12,884,786,308.45	99.66	785,487.85	0.01
单项计提坏账准备的其他应收款项	65,485,052.73	0.40	65,485,052.73	100.00	43,495,784.33	0.34	43,495,784.33	100.00
合计	16,548,646,322.41	——	81,208,716.10	0.49	12,928,282,092.78	——	44,281,272.18	0.34

2) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数	期初数
1 年以内 (含 1 年)	6,829,026,630.61	8,604,567,018.58
1-2 年 (含 2 年)	7,372,655,224.55	4,029,430,666.58
2-3 年 (含 3 年)	2,103,708,159.72	45,134,778.85
3-4 年 (含 4 年)	27,354,919.79	87,764,621.58
4-5 年 (含 5 年)	86,345,043.76	24,204,467.06
5 年以上	129,556,343.98	137,180,540.13
小 计	16,548,646,322.41	12,928,282,092.78
减: 坏账准备	81,208,716.10	44,281,272.18
合计	16,467,437,606.31	12,884,000,820.60

3) 本期计提、收回或转回的其他应收款坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	14,967.89		44,266,304.29	44,281,272.18
期初余额在本期	14,967.89		44,266,304.29	44,281,272.18
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	14,938,175.52		21,989,268.40	36,927,443.92
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	14,953,143.41		66,255,572.69	81,208,716.10

4) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	65,485,052.73		65,485,052.73	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	16,483,161,269.68		15,723,663.37	0.14	
其中：按账龄法计提的坏账组合	1,509,574,210.04		15,723,663.37	1.55	
不计提坏账的关联方组合	14,973,537,059.64				14,973,537,059.64
不计提坏账的保证金、定金等组合	50,000.00	0.00			50,000.00
合计	16,548,646,322.41	--	81,208,716.10	--	16,467,437,606.31

续表

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	43,495,784.33		43,495,784.33	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应	12,884,786,308.45		785,487.85		

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
收款					
其中：按账龄法计提的坏账组合	6,966,226.62		785,487.85		
不计提坏账的关联方组合	12,877,673,081.83				
不计提坏账的保证金、定金等组合	7,000.00				
合计	12,928,282,092.78	--	44,281,272.18	--	12,884,000,820.60

5) 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	预计无法收回
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	20,578,518.90	20,578,518.90	10 年以内及 1 年以上	100	项目停止，预计无法收回
珠海办事处	3,378,746.38	3,378,746.38	5 年以上	100	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	预计无法收回
岭南盆景协会	100,000.00	100,000.00	5 年以上	100	预计无法收回
房实总公司	460,000.00	460,000.00	5 年以上	100	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	预计无法收回
广州华侨经济建设公司	30,000.00	30,000.00	5 年以上	100	破产清算，预计无法收回
广州市政府驻深圳办划拨其他应收款	1,380,749.50	1,380,749.50	5 年以上	100	预计无法收回
合计	65,485,052.73	65,485,052.73		--	

6) 其他应收款余额大额列示如下

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
广州市城实投资有限公司	关联内部往来	4,785,059,375.56	1 年以内、1-2 年、2-3 年	28.92	
广州市品实房地产开发有限公司	关联内部往来	4,059,897,300.34	1 年以内、1-2 年	24.54	
广州珠江实业开发股	关联内部往来	1,990,000,000.00	1 年以内	12.03	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准 备
份有限公司					
广州市城德房地产开发 有限公司	关联内部往来	1,741,020,000.00	1 年以内	10.52	
广州市荔湾区土地开 发中心	预付土地款	1,500,000,000.00	1 年以内	9.06	15,000,000.00
合计	——	14,075,976,675.90	——	85.07	15,000,000.00

(三) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	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						
自制半成品及在产品	491,538,033.37		491,538,033.37	580,644,993.92		580,644,993.92
其中：已完工未结算工程						
开发成本	491,538,033.37		491,538,033.37	580,644,993.92		580,644,993.92
库存商品（产成品）	4,024,400.66		4,024,400.66	4,024,400.66		4,024,400.66
开发产品	4,024,400.66		4,024,400.66	4,024,400.66		4,024,400.66
合计	495,562,434.03		495,562,434.03	584,669,394.58		584,669,394.58

2. 工程施工（已完工未结算款）前十大项目列示如下

项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
珠江新城 I1-7 项目	1,013,914.41		1,013,914.41
白云新城岭南苑项目	78,312,524.40		78,312,524.40
金蝶项目	33,905,778.01		33,905,778.01
白云新城岭南苑项目二期	21,339,004.73		21,339,004.73

(四) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌 价 准备	账面价值	账面余额	跌 价 准备	账面价值
应收管理费	8,265,437.38		8,265,437.38			
合计	8,265,437.38		8,265,437.38			

(五) 营业收入和营业成本

1. 收入成本情况

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	229,079,730.13	145,979,640.80	415,705,496.57	151,344,017.57
房地产销售收入	187,867,796.84	105,617,354.59	362,682,934.28	121,886,137.86
工程建设及服务收入	-885,734.67	13,219,196.26	1,199,192.89	4,626,957.88
物业出租及管理收入	42,097,667.96	27,143,089.95	51,823,369.40	24,830,921.83
2. 其他业务小计	65,249,194.86	456,187.61	67,576,618.04	425,060.93
其他服务收入	65,249,194.86	456,187.61	67,576,618.04	425,060.93
合计	294,328,924.99	146,435,828.41	483,282,114.61	151,769,078.50

(六) 现金流量表

1. 采用间接法编制的现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	973,360,060.92	986,683,081.21
加: 资产减值准备	11,671,656.00	-1,977,250.21
信用减值损失	36,927,443.92	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,311,262.43	22,460,052.01
使用权资产折旧		
无形资产摊销	909,650.54	1,207,013.27
长期待摊费用摊销	3,859,698.39	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	67,388.60	12,012.45
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)	2,213,050.46	
财务费用(收益以“—”号填列)	-153,450,099.56	-92,449,772.98
投资损失(收益以“—”号填列)	-738,484,928.97	-758,044,823.31
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	6,328,581.46	16,214,956.82
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)	89,106,960.55	113,214,416.44
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-5,166,361,014.60	-6,302,814,378.
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	2,017,415,045.77	4,290,427,526.9
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,895,834,953.65	-1,723,922,973.

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	4,351,218,210.91	2,990,382,650.2
减：现金的年初余额	2,990,382,650.25	3,933,269,837.0
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	1,360,835,560.66	-942,887,186.83

2.现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,351,218,210.91	2,990,382,650.25
其中：库存现金	14,939.99	60,839.22
可随时用于支付的银行存款	4,331,171,030.53	2,977,625,289.58
可随时用于支付的其他货币资金	20,032,240.39	12,696,521.45
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	4,351,218,210.91	2,990,382,650.25
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		

十五、其他需说明的重大事项

（一）承诺事项

1、截至 2020 年 12 月 31 日，本公司下属企业广州珠江实业开发股份有限公司已签订合同（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 3,733,797,271.05 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
土建总承包合同	无重大影响	10,132,107,038.17	6,398,309,767.12	3,733,797,271.05
合 计		10,132,107,038.17	6,398,309,767.12	3,733,797,271.05

（二） 其他事项

1.广州麓翠苑房地产开发有限公司

1998 年 4 月 10 日，本公司下属企业广州麓翠苑房地产开发有限公司与鸿安物业签订合同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，鸿安物业以广州麓翠苑房地产开发有限公司未依照合同约定将广州麓翠苑房地产开发有限公司应承担的投资款（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）穗中法民四初字第 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。

2.广州珠江实业开发股份有限公司

（1）广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 1 月，本公司签订《广州市景豪坊项目合作合同》，约定本公司以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司 41% 股权，并以委托贷款形式提供借款 111,326.00 万元，借款期限为三年，年利率为 12%，贷款抵押物为亿华公司持有的景豪坊西区土地，本公司为该抵押物第二顺位抵押人。

2018 年 6 月，本公司签订《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定本公司向亿华公司补充提

供 84,000.00 万元的借款，借款期限为三年，年利率为 12%，贷款抵押物为亿华公司持有的景豪坊西区土地、股东广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“景兴公司”）持有的景豪坊东区在建工程及荟景湾项目部分物业；其中景豪坊西区土地为第三顺位抵押权，景豪坊东区在建工程为第一顺位抵押权，荟景湾项目部分物业为第二顺位抵押权，荟景湾项目小部分车位为第一顺位抵押权。

2018 年第三季度，亿华公司出现利息逾期支付的情况。截至 2020 年 12 月 31 日，公司对亿华公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面余额 4,674.00 万元，委托贷款（一年内到期的非流动资产）账面余额 111,326.00 万元，直接贷款（其他应收款）账面余额 83,128.35 万元，已计提未收到的利息（其他应收款）7,682.77 万元。

根据中联国际评估咨询有限公司出具报告号为中联国际评字【2021】第 FKGQD0131 号和中联国际评字【2021】第 FKGQD0130 号的以财务报告为目的的债权减值测试资产评估报告，本公司持有的抵押物，包括景豪坊西区土地、景豪坊东区在建工程以及荟景湾项目中公司享有第一顺位抵押权的车位评估市场价值（不含增值税）为 236,446.32 万元。

目前景豪坊西区土地、景豪坊东区在建工程所属项目正在进行规划指标调整，亿华公司的股东处于破产重组，且亿华公司与本公司存在纠纷，部分财务资料和原始资料无法获取。基于上述情况，本公司根据评估报告结果，对亿华公司的股权和债权投资进行减值测试，以抵押物的评估市场价值 236,446.32 万元，减去处置税费及优先受偿金额 67,982.75 万元后，认为处置抵押物可收回价值的最佳估计金额为 168,463.57 万元；以抵押物的可收回价值与投资款和债权投资的账面余额之差，计提公允价值变动损失和减值准备合计 38,347.56 万元。根据抵押物的登记顺位，减值按照投资款、直接贷款、委托贷款的顺序进行，其中投资款（其他非流动金融资产）公允价值变动损失 4,674.00 万元，直接贷款（其他应收款）减值 33,673.56 万元。

（2）广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 6 月，本公司签订了《股权合作协议》，约定本公司以增资形式，向广州东湛房地产开发有限公司投入资本金 6,500.00 万元，持有东湛公司 30.23%的股权。同月，本公司与东湛公司签订《借款合同》，向东湛公司提供直接贷款 33,500.00 万元，借款期限为三年，年利率为 12%，抵押物为东湛公司部分物业。

2018 年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。截至 2020 年 12 月 31 日，公司对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面余额 6,500.00 万元，直接贷款（其他应收款）账面余额 33,500.00 万元，已计提未收到的利息（其他应收款）368.98 万元。

根据中联国际评估咨询有限公司出具报告号为中联国际评字【2021】第 FKGQD0032 号的以财务报告为目的的债权减值测试资产评估报告，本公司持有的抵押物，包括广州市花都区颐和盛世别墅 62 栋、会所 1 栋、商铺 74 间、住宅 92 套、在建住宅 206 套，广州市花都区颐和山庄二层餐厅 1 项及广州开发区东江大道 310 号仓库 1 栋合计 437 项房产的评估市场价值（不含增值税）82,842.68 万元。

目前本公司持有的抵押物中部分住宅、商铺等存在抵押前被认购的情况，且东湛公司与本公司存在纠纷，部分财务资料和原始资料无法获取。基于上述情况，本公司根据评估报告的市场价值对东湛公司的股权和债权投资进行减值测试，以抵押物的评估市场价值 82,842.68 万元，再减去有争议抵押物价值、处置税费及优先受偿金额 63,415.01 万元后，认为处置抵押物可收回价值的最佳估计金额为 19,427.67 万元；以抵押物的可收回价值与投资款和债权投资的账面余额之差额，计提公允价值变动损失和减值准备合计 20,941.31 万元。根据抵押物的登记顺位，减值按照投资款、直接贷款的顺序进行，其中投资款（其他非流动金融资产）公允价值变动损失 6,500.00 万元，直接贷款（其他应收款）减值 14,441.31 万元。

（3）广州中侨置业投资控股集团有限公司预付股权款及减值情况说明

2016 年 10 月，本公司与广州中侨、子公司安徽中侨签订了《股权转让合同》，合同约定安徽中侨若在未来三年内销售业绩达到约定条件，本公司以 50,000.00 万元受让广州中侨持有的安徽中侨 49.29% 股权。本公司于 2017 年 1 月向广州中侨预付股权转让款 35,000.00 万元。如果安徽中侨销售业绩未达到约定条件，双方终止《股权转让合同》，广州中侨向本公司退还股权转让预付款 35,000.00 万元，广州中侨以其持有的安徽中侨 49.29% 股权进行质押。

2019 年 10 月，安徽中侨销售业绩未能在在约定期间内达到约定条件，但广州中侨未按约定及时退还股权转让预付款。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司已确认预付股权款（其他应收款）账面余额 35,000.00

万元，根据中联国际评估咨询有限公司出具的中联国际咨字【2020】第 VYGPD0303 号价值报告书，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨 49.29%股权的价值为 60,988.02 万元，本公司认为质押股权的价值高于预付股权款账面余额，年末未计提减值。

十六、 财务报表的批准

本公司 2020 年度财务报表经公司董事会（总经理办公会）批准报出。





营业执照

(副本)

编号: S0652020064031G(3-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UN3YT81



扫描二维码
“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 广东中取信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 合伙企业(特殊普通合伙)

执行事务合伙人 聂铁良

成立日期 2020年06月28日

合伙期限 2020年06月28日 至 长期

主要经营场所 广州市天河区珠江东路1号1001室(部位:自编01-04、06单元)(仅限办公)

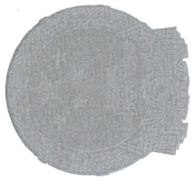
经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn>);依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2020

年06月28日



会计师事务所 执业证书

名称：广东中取信会计师事务所（特殊普

通合伙）

首席合伙人：聂铁龙

主任会计师：

经营场所：

广州市天河区珠江东路11号1001室（部

位：自编04-0101室（仅限办公）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：44010137

批准执业文号：粤财会[2008]04

批准执业日期：2008年4月21日



证书序号：0012934

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的有效凭证。
《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇〇八年六月二日

中华人民共和国财政部制



姓名: 曹轶良
 性别: 男
 身份证号: 19720115
 工作单位: 中承信(广东)会计师事务所
 电子邮箱: 曹轶良@ccpa.com.cn
 手机号码: 15127211972
 注册会计师 No.: 412721197201153071



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 this renewal.



证书编号: 440100630005
 No. of Certificate
 批准注册协会: 广东注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1999 年 01 月 01 日
 Date of Issuance
 2019年4月换发

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 this renewal.



曹轶良(440100630005), 已通过广东省注册会计师协会2020年在职资格检查, 通过文号: 粤注协(2020)132号。

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 this renewal.



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 this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 Year Month Day

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅2020年10月1日更名公告
 更名为: 广东中承信会计师事务所(普通合伙)

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2020年 10月 10日
 Year Month Day



姓名 江冠华

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1991-05-15

Date of birth

工作单位 广东中诚信会计师事务所

Working unit

身份证号码 360602199105150071

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 this renewal.

证书编号: 440101570044
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 02 月 27 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d

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 this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅2022年8月17号更名公告
更名为: 广东中诚信会计师事务所(特殊普通合伙)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 8 月 20 日
y m d

年 月 日
y m d