

防伪条形码：



防伪 编号：00202022050108882331

广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）已签

报告 文号：中诚信审字(2022)第 1258 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：2022 年 4 月 11 日

报备 时间：2022 年 5 月 17 日 9:04:32

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）

2021 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：020-38324928

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：zzxcpa@163.com

事务所网址：http://www.zzxcpa.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/

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 资产负债表	4-7
2. 利润表	8-9
3. 现金流量表	10-11
4. 所有者权益变动表	12-15
三、财务报表附注	16-167



广东中职信会计师事务所(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：zzxcpa@163.com
电话：020-38324928/38351263
传真：020-38213172
网址：www.zzxcpa.com

审 计 报 告

中职信审字(2022)第 1258号

报备号：00202022050108882331

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）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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 2021 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2021 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于珠实集团公司，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、 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。

珠实集团公司治理层（以下简称治理层）负责监督珠实集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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

二〇二二年四月十一日



合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	上年年末余额
流动资产：				
货币资金	八、（一）	17,465,756,815.67	16,383,934,445.87	16,383,934,445.87
交易性金融资产	八、（二）	424,513,543.67	221,546,437.25	221,546,437.25
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）	29,420,174.76	14,158,117.22	14,158,117.22
应收账款	八、（四）	5,598,321,222.87	1,799,856,271.74	1,799,856,271.74
应收款项融资	八、（五）	12,383,766.23	-	-
预付款项	八、（六）	1,202,396,274.14	1,648,919,896.58	1,649,297,308.56
其他应收款	八、（七）	12,734,326,914.29	13,033,781,521.48	13,033,781,521.48
其中：应收利息				
应收股利				
存货	八、（八）	66,814,757,276.70	59,323,961,103.17	59,323,961,103.17
合同资产	八、（九）	3,789,202,566.71	72,704,767.44	772,127,928.69
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	八、（十）	1,130,379,119.73	1,264,260,000.00	1,264,260,000.00
其他流动资产	八、（十一）	3,197,124,615.93	1,933,227,023.63	1,934,114,085.73
流动资产合计		112,398,582,290.70	95,696,349,584.38	96,397,037,219.71
非流动资产：				
债权投资	八、（十二）	384,170,045.67	392,780,000.00	392,780,000.00
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	八、（十三）	72,195,358.64	-	-
长期股权投资	八、（十四）	603,860,886.59	924,294,441.49	920,568,882.31
其他权益工具投资	八、（十五）	4,513,909,626.93	1,093,164,958.49	1,093,164,958.49
其他非流动金融资产	八、（十六）	958,446,004.44	691,250,000.00	691,250,000.00
投资性房地产	八、（十七）	10,486,618,017.59	10,473,791,094.24	10,473,524,991.99
固定资产	八、（十八）	1,872,008,016.68	1,254,029,991.81	1,254,029,991.81
在建工程	八、（十九）	4,309,896,944.86	2,435,296,433.71	2,435,296,433.71
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	八、（二十）	180,744,596.17	41,075,761.52	
无形资产	八、（二十一）	1,858,390,808.58	817,612,808.49	118,189,647.24
开发支出	八、（二十二）	2,178,584.91	-	-
商誉	八、（二十三）	529,117,878.27	8,048,863.93	8,048,863.93
长期待摊费用	八、（二十四）	221,198,631.36	135,886,224.08	135,886,224.08
递延所得税资产	八、（二十五）	1,319,109,880.85	711,996,354.10	711,996,354.10
其他非流动资产	八、（二十六）	320,672,865.07	4,698,463.57	4,698,463.57
非流动资产合计		27,632,518,146.61	18,983,925,395.43	18,239,434,811.23
资产总计		140,031,100,437.31	114,680,274,979.81	114,636,472,030.94

后附财务报表附注为本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）

2021年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	上年年末余额
流动负债：				
短期借款	八、（二十七）	9,941,715,046.89	8,385,360,063.00	8,385,360,063.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	八、（二十八）	377,474,646.47	60,000,000.00	60,000,000.00
应付账款	八、（二十九）	4,975,079,596.14	3,022,085,256.18	3,022,085,256.18
预收款项	八、（三十）	232,835,086.43	209,599,640.31	209,599,640.31
合同负债	八、（三十一）	23,292,611,411.18	17,709,612,645.32	17,709,612,645.32
应付职工薪酬	八、（三十二）	904,938,407.01	242,713,327.10	242,713,327.10
应交税费	八、（三十三）	2,256,944,439.77	1,503,188,078.59	1,750,622,848.13
其他应付款	八、（三十四）	16,020,182,339.84	12,313,694,380.90	12,313,694,380.90
其中：应付利息		399,712,405.17	340,991,523.48	340,991,523.48
应付股利		11,550,821.14	-	-
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	八、（三十五）	6,586,243,834.80	6,132,948,817.31	6,124,734,171.55
其他流动负债	八、（三十六）	6,571,646,274.91	1,656,465,428.52	1,409,919,991.32
流动负债合计		71,159,671,083.44	51,235,667,637.23	51,228,342,323.81
非流动负债：				
长期借款	八、（三十七）	15,670,669,458.10	16,772,808,839.07	16,772,808,839.07
应付债券	八、（三十八）	16,175,830,718.28	14,965,626,208.38	14,965,626,208.38
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	八、（三十九）	133,782,887.69	31,654,766.03	
长期应付款	八、（四十）	345,746,059.18	343,001,537.20	343,001,537.20
长期应付职工薪酬				
预计负债	八、（四十一）	2,099,202.93	443,751.08	
递延收益	八、（四十二）	219,468,790.31	32,128,150.65	32,128,150.65
递延所得税负债	八、（二十五）	2,464,658,495.28	2,052,713,449.93	2,052,713,449.93
其他非流动负债	八、（四十三）	738,250.43	2,090,491.48	2,090,491.48
非流动负债合计		35,012,993,862.20	34,200,467,193.82	34,168,368,676.71
负债合计		106,172,664,945.64	85,436,134,831.05	85,396,711,000.52
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	八、（四十四）	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具	八、（四十五）	800,000,000.00	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
其中：优先股				
永续债		800,000,000.00	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
资本公积	八、（四十六）	4,827,890,432.49	4,640,661,315.72	4,636,935,756.54
减：库存股				
其他综合收益	八、（六十四）	1,130,532,219.94	418,684,731.51	418,684,731.51
专项储备				
盈余公积	八、（四十八）	502,813,204.17	457,665,652.94	457,665,652.94
未分配利润	八、（四十九）	2,902,350,667.01	3,041,417,674.81	3,040,764,115.65
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,163,586,523.61	20,258,429,374.98	20,254,050,256.64
少数股东权益		15,694,848,968.06	8,985,710,773.78	8,985,710,773.78
所有者权益（或股东权益）合计		33,858,435,491.67	29,244,140,148.76	29,239,761,030.42
负债和所有者权益（或股东权益）总计		140,031,100,437.31	114,680,274,979.81	114,636,472,030.94

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

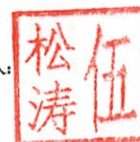
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表

2021年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	上年年末余额
流动资产：				
货币资金		2,968,347,454.17	4,351,218,210.91	4,351,218,210.91
交易性金融资产		181,735,636.59	71,001,644.67	71,001,644.67
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）	25,597,576.76	2,761,823.34	2,761,823.34
应收款项融资				
预付款项		5,052,561.66	1,545,894,733.43	1,545,894,733.43
其他应收款	十四、（二）	21,408,368,247.14	16,467,437,606.31	16,467,437,606.31
其中：应收利息				
应收股利		12,000,000.00		
存货		448,823,459.81	495,562,434.03	495,562,434.03
合同资产			8,265,437.38	8,265,437.38
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产		141,450,000.00		
其他流动资产		1,118,754.55	61,818,016.09	61,818,016.09
流动资产合计		25,180,493,690.68	23,003,959,906.16	23,003,959,906.16
非流动资产：				
债权投资		305,382,742.88	4,321,900,000.00	4,321,900,000.00
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	十四、（三）	26,280,478,251.68	18,087,692,944.32	18,087,692,944.32
其他权益工具投资			1,062,384,408.45	1,062,384,408.45
其他非流动金融资产		776,250,000.00	687,250,000.00	687,250,000.00
投资性房地产		1,943,204,342.14	388,590,076.40	388,590,076.40
固定资产		6,588,628.04	31,216,913.93	31,216,913.93
在建工程		166,048,250.00	166,048,250.00	166,048,250.00
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		12,543,133.13	14,639,228.40	
无形资产		3,194,181.68	2,115,673.73	2,115,673.73
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		7,171,711.26	7,958,210.69	7,958,210.69
递延所得税资产		67,571,953.19	26,151,669.95	26,151,669.95
其他非流动资产				
非流动资产合计		29,568,433,194.00	24,795,947,375.87	24,781,308,147.47
资产总计		54,748,926,884.68	47,799,907,282.03	47,785,268,053.63

后附财务报表附注为本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：



资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	上年年末余额
流动负债：				
短期借款		8,400,000,000.00	7,087,000,000.00	7,087,000,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款		38,652,817.44	37,328,595.42	37,328,595.42
预收款项		27,733,432.38	23,141,522.72	23,141,522.72
合同负债		50,000.00	29,362,399.03	29,362,399.03
应付职工薪酬		21,456,302.10	14,371,940.33	14,371,940.33
应交税费		38,969,651.92	33,390,130.80	33,390,130.80
其他应付款		8,342,607,273.91	5,539,833,442.68	5,539,833,442.68
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		1,311,532,614.20	4,573,012,745.01	4,570,900,000.00
其他流动负债		4,396,374,235.03	28,351,288.92	28,351,288.92
流动负债合计		22,577,376,326.98	17,365,792,064.91	17,363,679,319.90
非流动负债：				
长期借款		3,285,360,714.28	1,540,825,000.00	1,540,825,000.00
应付债券		12,830,000,000.00	10,020,000,000.00	10,020,000,000.00
其中：优先股				
永续债				
租赁负债		10,604,008.92	12,526,483.39	
长期应付款		26,834,508.25	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		123,604,909.66	211,094,638.70	211,094,638.70
其他非流动负债			1,347,341.05	1,347,341.05
非流动负债合计		16,276,404,141.11	11,812,627,971.39	11,800,101,488.00
负债合计		38,853,780,468.09	29,178,420,036.30	29,163,780,807.90
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）		8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其他权益工具		800,000,000.00	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
其中：优先股				
永续债		800,000,000.00	3,700,000,000.00	3,700,000,000.00
资本公积		4,407,369,868.00	4,022,109,484.00	4,022,109,484.00
减：库存股				
其他综合收益			450,798,306.34	450,798,306.34
专项储备				
盈余公积		502,813,204.17	457,665,652.94	457,665,652.94
未分配利润		2,184,963,344.42	1,990,913,802.45	1,990,913,802.45
所有者权益（或股东权益）合计		15,895,146,416.59	18,621,487,245.73	18,621,487,245.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计		54,748,926,884.68	47,799,907,282.03	47,785,268,053.63

后附财务报表附注为本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：



合并利润表

2021年1-12月

编制单位：苏州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	七、(五十)	19,222,635,649.19	12,238,927,041.52
减：营业成本	七、(五十)	14,179,485,351.07	9,234,768,727.79
税金及附加		875,202,354.06	644,366,356.53
销售费用	七、(五十一)	457,427,007.40	518,833,245.97
管理费用	七、(五十二)	1,438,407,717.86	1,040,040,463.42
研发费用	七、(五十三)	191,048,264.24	89,072,881.19
财务费用	七、(五十四)	729,392,429.81	461,202,283.75
其中：利息费用		1,103,588,707.67	873,409,351.63
利息收入		431,667,836.90	468,697,393.78
加：其他收益	七、(五十五)	48,077,609.73	16,498,790.03
投资收益(损失以“-”号填列)	七、(五十六)	99,293,817.59	710,937,354.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-94,820,086.24	-28,885,031.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、(五十七)	48,082,478.81	-119,482,138.62
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、(五十八)	-415,036,722.23	-527,316,323.87
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、(五十九)	-455,184,152.60	-8,755,287.16
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、(六十)	-1,139,771.61	-116,114.39
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		675,763,784.44	322,409,363.57
加：营业外收入	七、(六十一)	45,257,674.07	35,798,392.11
减：营业外支出	七、(六十二)	114,350,468.08	58,771,685.69
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		606,670,990.43	299,436,069.99
减：所得税费用	七、(六十三)	318,230,293.46	267,107,751.65
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		288,440,696.97	32,328,318.34
(一) 按经营持续性分类			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		288,440,696.97	32,328,318.34
2、终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		461,853,290.96	380,752,738.66
2、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-173,412,593.99	-348,424,420.32
五、其他综合收益的税后净额		711,847,488.43	-70,458,701.24
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		711,847,488.43	-70,458,701.24
1.不能重分类进损益的其他综合收益		758,023,659.52	-75,619,992.89
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		758,023,659.52	-75,619,992.89
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-46,176,171.09	5,161,291.65
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额		-46,176,171.09	5,161,291.65
(9) 其他			
(二) 归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		1,000,288,185.40	-38,130,382.90
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		1,173,700,779.39	310,294,037.42
归属于少数股东的综合收益总额		-173,412,593.99	-348,424,420.32
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

后附财务报表附注为本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：



利润表

2021年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、（四）	284,425,390.29	294,328,924.99
减：营业成本	十四、（四）	140,985,401.78	146,435,828.41
税金及附加		24,355,048.56	22,558,769.09
销售费用		6,320,103.86	6,799,502.39
管理费用		123,165,048.62	110,906,353.37
研发费用			
财务费用		-269,573,510.32	-311,546,678.01
其中：利息费用		1,150,043,919.45	969,958,169.20
利息收入		1,439,705,785.59	1,307,867,457.78
加：其他收益		1,843,141.32	1,549,935.89
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（五）	425,109,833.93	738,484,928.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		29,972,755.96	16,462,628.46
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		28,717,050.43	-2,213,050.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-112,780,339.69	-36,927,443.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-96,000,000.00	-11,671,656.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		506,062,983.78	1,008,397,864.22
加：营业外收入		542,538.37	3,784,376.65
减：营业外支出		5,000,000.00	77,388.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		501,605,522.15	1,012,104,852.27
减：所得税费用		50,130,009.85	38,744,791.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		451,475,512.30	973,360,060.92
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		451,475,512.30	973,360,060.92
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-450,798,306.34	-74,384,678.66
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-450,798,306.34	-74,384,678.66
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			-74,384,678.66
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他		-450,798,306.34	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		677,205.96	898,975,382.26
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

后附财务报表附注为本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：



合并现金流量表

2021年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

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	25,743,919,039.66	22,693,261,693.50
收到的税费返还	8,504,872.36	3,999,699.85
收到其他与经营活动有关的现金	8,831,833,403.62	5,450,048,147.20
经营活动现金流入小计	34,584,257,315.64	28,147,309,540.55
购买商品、接受劳务支付的现金	21,740,135,533.68	13,576,582,555.12
支付给职工以及为职工支付的现金	2,763,007,342.82	1,809,440,814.60
支付的各项税费	2,679,827,879.27	1,917,600,918.56
支付其他与经营活动有关的现金	6,389,059,479.24	11,304,779,689.36
经营活动现金流出小计	33,572,030,235.01	28,608,403,977.64
经营活动产生的现金流量净额	1,012,227,080.63	-461,094,437.09
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,052,917,784.88	3,078,121,366.74
取得投资收益收到的现金	167,348,871.86	732,333,221.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,639,276.45	533,799.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	15,247,190.90	-926,308,896.04
收到其他与投资活动有关的现金	895,786,994.34	1,797,913,022.70
投资活动现金流入小计	2,134,940,118.43	4,682,592,514.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,111,670,617.98	1,300,658,051.16
投资支付的现金	3,049,351,695.24	1,382,895,628.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	158,762.63	24,723,922.00
支付其他与投资活动有关的现金	182,642,641.76	803,555,065.63
投资活动现金流出小计	4,343,823,717.61	3,511,832,667.21
投资活动产生的现金流量净额	-2,208,883,599.18	1,170,759,846.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	398,754,600.00	746,381,000.00
取得借款收到的现金	30,607,279,552.27	26,663,439,871.17
收到其他与筹资活动有关的现金	1,579,269,512.60	1,249,494,523.58
筹资活动现金流入小计	32,585,303,664.87	28,659,315,394.75
偿还债务支付的现金	26,312,126,984.42	21,721,261,616.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,749,366,235.67	3,209,203,976.76
支付其他与筹资活动有关的现金	629,621,599.50	146,399,414.82
筹资活动现金流出小计	30,691,114,819.59	25,076,865,008.29
筹资活动产生的现金流量净额	1,894,188,845.28	3,582,450,386.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-14,198,858.25	-2,500,517.91
五、现金及现金等价物净增加额	683,333,468.48	4,289,615,278.25
加：期初现金及现金等价物余额	16,361,263,073.26	12,071,647,795.01
六、期末现金及现金等价物余额	17,044,596,541.74	16,361,263,073.26

后附财务报表附注为本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：



现金流量表

2021年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

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	255,098,716.49	298,620,576.89
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	43,827,611,825.34	28,632,647,809.11
经营活动现金流入小计	44,082,710,541.83	28,931,268,386.00
购买商品、接受劳务支付的现金	30,228,200.03	38,074,047.55
支付给职工以及为职工支付的现金	78,125,312.25	72,775,997.10
支付的各项税费	126,333,227.92	135,505,717.23
支付其他与经营活动有关的现金	45,784,684,353.00	31,580,747,577.77
经营活动现金流出小计	46,019,371,093.20	31,827,103,339.65
经营活动产生的现金流量净额	-1,936,660,551.37	-2,895,834,953.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,607,585,193.53	574,200,082.33
取得投资收益收到的现金	399,624,890.64	725,153,260.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	109,341.73	633.60
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,971,846.86	275,060,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,012,291,272.76	1,574,413,976.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,256,810.94	1,624,455,384.89
投资支付的现金	8,476,315,709.26	472,137,875.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	433.14	58,777.67
投资活动现金流出小计	8,525,572,953.34	2,096,652,038.02
投资活动产生的现金流量净额	-3,513,281,680.58	-522,238,061.27
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		400,000,000.00
取得借款收到的现金	21,117,000,000.00	19,157,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,724,454,836.27	1,016,343,815.33
筹资活动现金流入小计	22,841,454,836.27	20,573,343,815.33
偿还债务支付的现金	17,411,107,142.86	14,405,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,347,820,411.19	1,363,115,518.88
支付其他与筹资活动有关的现金	15,455,338.06	25,418,592.73
筹资活动现金流出小计	18,774,382,892.11	15,794,434,111.61
筹资活动产生的现金流量净额	4,067,071,944.16	4,778,909,703.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-468.95	-1,128.14
五、现金及现金等价物净增加额	-1,382,870,756.74	1,360,835,560.66
加：期初现金及现金等价物余额	4,351,218,210.91	2,990,382,650.25
六、期末现金及现金等价物余额	2,968,347,454.17	4,351,218,210.91

后附财务报表附注为本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：



合并所有者权益变动表

2021年1-12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额												
	实收资本(或股本)				其他权益工具			归属于母公司所有者权益				少数股东权益	
	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
一、上年期末余额	8,000,000,000.00			4,640,661,315.72		418,684,731.51		457,665,652.94	3,041,032,488.14	20,258,044,188.31	8,985,710,773.78	29,243,754,962.09	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他								385,186.67		385,186.67		385,186.67	
二、本年期初余额	8,000,000,000.00			4,640,661,315.72		418,684,731.51		457,665,652.94	3,041,417,674.81	20,258,429,374.98	8,985,710,773.78	29,244,140,148.76	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				187,229,116.77		711,847,488.43		45,147,551.23	-139,067,007.80	-2,094,842,851.37	6,709,138,194.28	4,614,295,342.91	
(一) 综合收益总额						711,847,488.43			461,853,290.96	1,173,700,779.39	-173,412,593.99	1,000,289,185.40	
(二) 所有者投入和减少资本				187,229,116.77					458,486.66	-2,712,312,396.57	6,888,749,340.58	4,176,436,944.01	
1.所有者投入的普通股				187,229,116.77						187,229,116.77	6,888,749,340.58	7,075,378,457.35	
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									458,486.66	458,486.66		458,486.66	
(三) 利润分配								45,147,551.23	-601,378,785.42	-556,231,234.19	-6,198,552.31	-562,429,786.50	
1.提取盈余公积								45,147,551.23	-45,147,551.23				
2.对所有者(或股东)的分配									-8,128,419.10	-8,128,419.10	-6,198,552.31	-14,326,971.41	
3.其他									-548,102,815.09	-548,102,815.09		-548,102,815.09	
(四) 所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													
2.盈余公积转增资本(或股本)													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
(五) 专项储备													
1.本期提取										156,794,436.28		156,794,436.28	
2.本期使用										156,794,436.28		156,794,436.28	
(六) 其他													
四、本期末余额	8,000,000,000.00			4,827,890,432.49		1,130,532,219.94		502,813,204.17	2,902,350,667.01	18,163,586,523.61	15,694,848,968.06	33,858,435,491.67	

后附财务报表附注为本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：



合并所有者权益变动表

2021年1-12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目	上期金额											
	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)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	720,659,293.70		4,800,000,000.00		9,621,979,171.76			-132,893,806.71		19,376,306,509.63	10,130,005,291.60	29,506,311,801.23
加：会计政策变更								622,037,239.46		-154,351,585.59	-986,520,754.20	-1,140,872,339.79
前期差错更正					3,725,559.18				268,372.49	3,993,931.67		3,993,931.67
其他												
二、本年期初余额	720,659,293.70		4,800,000,000.00		9,625,704,730.94			489,143,432.75	3,230,111,751.46	19,225,948,855.71	9,143,484,537.40	28,369,433,393.11
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7,279,340,706.30		-1,100,000,000.00		-4,985,043,415.22			-70,458,701.24	-189,079,263.32	1,032,095,332.60	-157,773,763.62	874,321,566.98
(一) 综合收益总额								-70,458,701.24	380,752,738.66	310,294,037.42	-348,424,420.32	-38,130,382.90
(二) 所有者投入和减少资本					2,294,297,291.08				-38,702,683.66	1,155,594,607.42	272,647,575.77	1,428,242,183.19
1.所有者投入的普通股					2,294,297,291.08					2,294,297,291.08	47,599,253.88	2,341,896,544.96
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他												
(三) 利润分配									-38,702,683.66	-38,702,683.66	-69,951,678.11	-108,654,361.77
1.提取盈余公积									97,336,006.08	-531,129,318.32	-81,996,919.07	-515,790,231.31
2.对所有者(或股东)的分配									97,336,006.08	-97,336,006.08		
3.其他												
(四) 所有者权益内部结转	7,279,340,706.30				-7,279,340,706.30					-220,148,867.82	-198,805,622.81	-418,954,490.63
1.资本公积转增资本(或股本)	7,279,340,706.30				-7,279,340,706.30					-213,644,444.42	116,808,703.74	-96,835,740.68
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												
(五) 专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	8,000,000,000.00		3,700,000,000.00		4,640,661,315.72			418,684,731.51	3,041,032,488.14	20,258,044,186.31	8,985,710,773.78	29,243,754,962.09

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

迟军

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松涛

所有者权益变动表

2021年1-12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：珠海江实业集团有限公司

项目	本期金额						所有者权益合计			
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债 其他	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
一、上年期末余额	8,000,000,000.00	-	3,700,000,000.00	4,022,109,484.00	-	450,798,306.34	-	457,665,652.94	1,990,913,802.45	18,621,487,245.73
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	8,000,000,000.00	-	3,700,000,000.00	4,022,109,484.00	-	450,798,306.34	-	457,665,652.94	1,990,913,802.45	18,621,487,245.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-2,900,000,000.00	385,260,384.00	-	-450,798,306.34	-	45,147,551.23	194,049,541.97	-2,726,340,829.14
(一) 综合收益总额						-450,798,306.34			451,475,512.30	677,205.96
(二) 所有者投入和减少资本			-2,900,000,000.00	385,260,384.00	-	-				-2,514,739,616.00
1.所有者投入的普通股				385,260,384.00						385,260,384.00
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			-2,900,000,000.00							-2,900,000,000.00
4.其他										
(三) 利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者(或股东)的分配								45,147,551.23	-257,425,970.33	-212,278,419.10
3.其他								45,147,551.23	-45,147,551.23	
(四) 所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五) 专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	8,000,000,000.00	-	800,000,000.00	4,407,369,868.00	-	-	-	502,813,204.17	2,184,963,344.42	15,895,146,416.59

后附财务报表附注为本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：

所有者权益变动表

2021年1-12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目	上期金额									
	实收资本（或股本）	优先股	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	720,659,293.70		4,800,000,000.00	9,007,152,899.22		-97,019,736.07		360,329,646.85	1,645,702,795.93	16,436,824,899.63
加：会计政策变更						622,202,721.07			-97,019,736.07	525,182,985.00
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	720,659,293.70		4,800,000,000.00	9,007,152,899.22		525,182,985.00		360,329,646.85	1,548,683,059.86	16,962,007,894.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	7,279,340,706.30		-1,100,000,000.00	-4,985,043,415.22		-74,384,678.66		97,336,006.09	442,230,742.99	1,659,479,361.10
（一）综合收益总额				2,294,297,291.08		-74,384,678.66			973,360,060.92	3,193,272,673.34
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股				-1,100,000,000.00						-1,100,000,000.00
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				-1,100,000,000.00						-1,100,000,000.00
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积								97,336,006.09	-531,129,318.33	-433,793,312.24
2.对所有者（或股东）的分配								97,336,006.09	-97,336,006.09	
3.其他									-220,148,867.82	-220,148,867.82
（四）所有者权益内部结转	7,279,340,706.30			-7,279,340,706.30					-213,644,444.42	-213,644,444.42
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.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	8,000,000,000.00		3,700,000,000.00	4,022,109,484.00		450,798,306.34		457,665,652.94	1,990,913,802.45	18,621,487,245.73

后附财务报表附注为本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：

迟军

张纲

松涛

广州珠江实业集团有限公司

合并财务报表附注

2021 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

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》(穗国有资一〔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 号文将广州燃料集团有限公司的 100%股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本再次增加 14,136.78 万元，连同前次划拨，本公司实收资本已增至 63,065.93 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。

2021 年 10 月 22 日，广州市国资委作出穗国资产权[2021]9 号《广州市国资委关于将广州珠江实业集团有限公司 90%国有股权无偿划转至广州市人民政府的通知》。根据通知批复，将水投集团原持有的本公司 90%国有股权无偿划转至广州市人民政府。自此本公司股东变更为广州市人民政府（持股 90%）和广东省财政厅（持股 10%）。

注册资本：800,000.00 万元。

法定代表人：迟军。

本公司经营范围：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。

本公司法定地址：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、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。

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、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。

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商业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商业模式时，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商业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。

本公司在前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

本公司对应收账款、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。公司合并报表范围内公司间应收款项不计提坏账准备，可在个别财务报表“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。

1. 应收款项坏账准备计提比例具体规定如下：

(1) 按单项计提坏账准备

类别	判断依据	坏账准备计提方法
按单项计提坏账准备	如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值或预计可收回金额低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
组合一	本组合为除组合二、组合三及按单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，以账龄为信用风险特征，按预期信用损失法计提坏账准备。	预期信用损失法
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，此类款项发生坏账损失的可能性极小，主要包括： ① 应收集团合并报表范围内关联方组合； ② 无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来款组合； ③ 未逾期保证金、定金、押金、物业维修基金组合。	不计提坏账准备
组合三	履约周期较长的工程类或特殊业务产生的应收款项，主要包括： ① 履约周期较长的（通常超过 5 年）工程类在建项目或已完工未结算项目形成的应收账款或合同资产； ② 其他特殊业务产生的应收账款。	计提方法须完成内部决策流程后报集团财金中心备案

组合一中，以账龄为信用风险特征，按预期信用损失法计提坏账准备的，适用以下计提比例：

账龄	应收账款	其他应收款	合同资产
1 年以内 (含 1 年)	3%	3%	3%
1—2 年 (含 2 年)	5%	5%	5%
2—3 年 (含 3 年)	15%	15%	15%
3—4 年 (含 4 年)	30%	30%	30%
4—5 年 (含 5 年)	50%	50%	50%
5 年以上	100%	100%	100%

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。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计入商品房成本。

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

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

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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。其有别于计入固定资产的自用房地产，也有别于计入存货的用于出售的房地产。此外，对于企业持有以备经营出租的空置建筑物，若决策机构作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司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。

投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	40 年	0%	2.5%
房屋建筑物	证载剩余年限	4%	1.37%以上

暂未获取产权证明的房屋及建筑物，按其使用性质确认预计使用寿命：居住用地 70 年，工业及综合用地 50 年，商业用地 40 年。以可使用年限扣减已使用年限来确定剩余折旧年限。

对于由政府无偿划拨的投资性房地产，其折旧或摊销年限由接收划拨资产的单

位出具方案，按其公司章程或相关管理制度完成审批流程后，向集团公司报备后执行。

(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：

- (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有（环保设备和安全设备也应确认为固定资产）；
- (2) 预计使用寿命超过一个会计年度（不含一个会计年度）；
- (3) 单位价值在 2000 元以上的实物资产。
- (4) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (5) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	证载剩余年限	4%	1.37%以上
运输设备	10 年	0	10%
电子设备	3 年	0	33.33%
其他设备	5 年	0	20%
专用机器设备	5-10 年	0	10%-20%

暂未获取产权证明的房屋及建筑物，按其使用性质确认可使用年限：居住用地 70 年，工业及综合用地 50 年，商业用地 40 年。以可使用年限扣减已使用年限来确定剩余折旧年限。

对于单位价值不超过 5000 元的固定资产，允许在确认固定资产后一次性计入当期成本费用，不再分年度计算折旧。

(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。

对于使用寿命有限的无形资产，应当在取得之日起在预计使用年限内采用直线法分期平均摊销。无法预见无形资产带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

类别	摊销方法	摊销年限	依据
土地使用权	直线法	40 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限
软件	直线法	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限
其他	直线法	2-10 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限

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应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。开办费的摊销，在有预售收入的当年，一次性列入当期损益，不在此科目核算；其他在受益期限内按直线法平均摊销，无明确受益期限的按 5 年平均摊销。

(二十)职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。本公司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。

本公司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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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：用于补偿本公司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。用于补偿本公司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

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。

① 本公司作为承租人记录租赁业务

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按成本进行初始计量，该成本包括：a. 租赁负债的初始计量金额；b. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；c. 初始直接费用；d. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧；按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：a. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；b. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；c. 购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；d. 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；e. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

本公司将未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择予以简化处理，在租赁期内各个

期间按照直线法或计入当期损益。

当发生原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更时，本公司视情况将租赁变更作为一项单独租赁，或者不作为一项单独租赁进行会计处理。未作为一项单独租赁时，本公司在租赁变更生效日按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

②本公司作为出租人记录租赁业务

A. 租赁分类

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

B. 经营租赁

本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁相关的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

C. 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和进行初始计量。租赁收款额包括：a. 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；b. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；c. 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；d. 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；e. 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(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，即本公司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。有关规定要求本公司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

1. 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

(1) 财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），本公司及下属公司依据《关于执行新租赁会计准则的通知》（珠实集（2021）408 号），于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。根据各单位确定的租赁内含利率及增量借款利率确定折现率，按照转换日剩余租赁期租赁付款额折现，确认调整增加年初使用权资产 41,075,761.52 元，调整减少年初预付账款 377,411.98 元，调整增加年初一年内到期的非流动负债 8,214,645.76 元，调整增加年初

租赁负债 31,654,766.03 元，调整增加年初预计负债 443,751.08 元，调整增加年初未分配利润 385,186.67 元。

(2) 根据《企业会计准则解释第 14 号》，本公司将在建造期间的 PPP 项目由合同资产调整至无形资产中列报，追溯调整减少年初合同资产 699,423,161.25 元，调整增加年初无形资产 699,423,161.25 元；

(二) 会计估计变更的内容和影响

1、本公司本年度按照集团新政策，分类别调整了固定资产、无形资产、投资性房地产等折旧年限及残值率。具体调整后的折旧政策详见前述“四、本公司采用的重要会计政策和会计估计（十三）投资性房地产、（十四）固定资产、（十七）无形资产段落。”

2、本公司本年度按照集团新政策，调整了信用风险特征组合下计提坏账准备的应收款项组合。并以预期信用损失为基础，对按照账龄计提的组合调整了计提比例。具体调整后的政策详见前述“四、本公司采用的重要会计政策和会计估计（九）金融工具段落。”

本公司对以上会计估计变更，采用未来适用法。

(三) 重要前期差错的性质、内容和影响

1、本公司将下属公司原已收取但未交楼的房款中尚未缴纳的税金，由应交税费差错更正调整至其他流动负债，调整减少年初应交税费 246,545,437.20 元，调整增加年初其他流动负债 246,545,437.20 元。

上述会计政策变更、重要前期差错对本公司 2021 年 1 月 1 日的财务状况的影响如下表所示：

项目	变更前金额	重要会计政策变更影响额	重要前期差错更正影响额	变更后金额
资产负债表：				
预付款项	1,649,297,308.56	-377,411.98		1,648,919,896.58
合同资产	772,127,928.69	-699,423,161.25		72,704,767.44
无形资产	162,356,753.52	699,423,161.25		861,779,914.77
其非流动资产	1,934,114,085.73		-887,062.10	1,933,227,023.63
长期股权投资	920,568,882.31		3,725,559.18	924,294,441.49
投资性房地产	10,473,524,991.99		266,102.25	10,473,791,094.24
使用权资产		41,075,761.52		41,075,761.52

项目	变更前金额	重要会计政策变更影响额	重要前期差错更正影响额	变更后金额
应交税费	1,750,622,848.13		-247,434,769.54	1,503,188,078.59
一年内到期的非流动负债	6,124,734,171.55	8,214,645.76		6,132,948,817.31
其他流动负债	1,409,919,991.32		246,545,437.20	1,656,465,428.52
租赁负债		31,654,766.03		31,654,766.03
预计负债		443,751.08		443,751.08
资本公积	4,636,935,756.54		3,725,559.18	4,640,661,315.72
未分配利润	3,040,764,115.65	385,186.67	268,372.49	3,041,417,674.81

六、税项

(一) 主要税种及税率

税 项	税 率	备 注
企业所得税	25%、15%	按应纳税所得额
增值税	3%、5%、6%、9%、13%	简易征收项目为 3%、5%，一般计税项目为 6%、9%、13%
城市维护建设税	5%、7%	按应纳流转税计缴
教育费附加	3%	按应纳流转税计缴
地方教育费附加	2%	按应纳流转税计缴
土地增值税	2%、3%、4%	普通标准住宅按 2%、办公楼按 3%，车位及商业按 4%预缴。开发项目符合清算条件后按超率累进税率据实清算，税率按增值额的 30%-60%计征。
房产税	1.2%、12%	从值部分按房屋原值的扣除 30%后按 1.2%的比例计征,从租部分按租金收入的 12%计征。

(二) 税收优惠及批文

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%，广州珠江建设发展有限公司、广州珠江装修工程有限公司、广州珠江工程建设监理有限公司、广州优比建筑咨询有限公司、广州珠江外资建筑设计院有限公司、海南珠江建筑设计院有限公司为高新技术企业，按规定执行 15% 的所得税率，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）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
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

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
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
5	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
6	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	2级	境内非金融子企业	广州	广州	酒店及物业管理
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	广州珠江发展集团股份有限公司	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	苏交科集团股份有限公司	2级	境内非金融子企业	南京	南京	工程咨询服务

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	5,000,000,000.00	100.000	100.000	4,825,187,927.01	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	广州世界贸易中心大厦有限公司	82,806,847.73	100.000	100.000	82,806,847.73	投资设立
5	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
6	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	80,000,000.00	100.000	100.000	171,370,020.72	投资设立
7	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
8	广州好世界综合大厦有限公司	64,610,622.85	100.000	100.000	122,674,270.12	投资设立
9	海南珠江国际置业有限公司	200,000,000.00	100.000	100.000	285,713,550.05	投资设立
10	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
11	广州市城实投资有限公司	64,000,000.00	92.030	92.030	1,759,870,000.00	投资设立
12	广州珠江建设发展有限公司	1,000,847,296.12	100.000	100.000	934,399,125.09	同一控制下的企业合并
13	广州麓翠苑房地产开发有限公司	62,263,000.00	100.000	100.000	63,161,577.62	投资设立
14	广州珠江健康资源管理集团有限公司	141,367,882.51	100.000	100.000	457,721,354.18	同一控制下的企业合并
15	广州珠江发展集团股份有限公司	853,460,723.00	31.100	31.100	279,621,182.60	投资设立
16	广州珠实投资基金管理有限公司	3,000,000.00	88.750	88.750	2,950,100.00	投资设立
17	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
18	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
19	广东世外高人健康产业发展有限公司	201,000,500.00	77.000	77.000	107,688,079.00	非同一控制下的企业合并

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
20	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
21	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	5,000,000.00	100.000	100.000	5,000,000.00	投资设立
22	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
23	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
24	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
25	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	1,000,000,000.00	100.000	100.000	10,677,660,066.55	投资设立
26	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
27	广州珠江商业经营管理有限公司	15,000,000.00	100.000	100.000	267,652,769.22	投资设立
28	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
29	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
30	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
31	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
32	苏交科集团股份有限公司	1,262,827,774.00	23.080	23.080	2,357,602,313.46	非同一控制下的企业合并

注：（1）本公司原先直属二级子公司广州华侨房产开发有限公司、广州建业投资控股有限责任公司、广州捷星房地产开发有限公司、广州珠江体育文化发展股份有限公司、广州珠实城市更新发展有限公司、惠州珠江实业有限公司、深圳珠江实业有限公司、珠海珠江中星房产有限公司等八家公司本年度股权结构发生变化，变更为本公司下属的三家子公司。

（2）本公司原直属二级子公司广州珠实捷丰置业发展有限公司在本年度完成工商注销，注销前的数据仍纳入本公司合并范围。

（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	享有表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	广州珠江发展集团股份有限公司	31.10	853,461,000.00	279,621,182.60	2级	该公司实际控制人为本公司
2	清远市广州后花园有限公司	49.25	161,700,000.00	2,107,550,000.00	2级	该公司实际控制人为本公司

序号	企业名称	享有表决权(%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
3	韶关市瑞枫投资有限公司	49.50	470,000,000.00	232,650,000.00	2级	该公司实际控制人为本公司
4	苏交科集团股份有限公司	23.08	1,262,827,774.00	2,357,602,313.46	2级	第一大股东, 实际控制人

(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	未纳入合并范围原因
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	广州珠江发展集团股份有限公司	68.90	45,326,139.43		1,494,982,056.74
2	清远市广州后花园有限公司	50.75	-183,439,074.37		5,033,724,970.17
3	韶关市瑞枫投资有限公司	50.50	-22,327,635.25		206,271,823.94
4	苏交科集团股份有限公司	76.92	143,359,851.11		6,160,428,263.86

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
广州珠江发展集团股份有限公司	本期数	31,037,205,552.20	2,169,770,457.86	33,206,976,010.06	20,094,825,965.81	9,259,914,366.09
	上年数	27,380,699,368.51	2,967,947,337.56	30,348,646,706.07	20,765,011,569.69	6,435,164,044.92
韶关市瑞枫投资有限公司	本期数	992,298,404.76	1,858,615.15	994,157,019.91	527,317,195.97	
	上年数	1,117,699,184.13	3,702,399.39	1,121,401,583.52	511,702,124.33	148,450,000.00

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
清远市广州后花园有限公司	本期数	15,213,779,422.73	738,403,265.04	15,952,182,687.77	9,528,968,827.53	3,262,227,813.79
	上年数	15,326,332,389.17	721,904,147.24	16,048,236,536.41	2,640,434,253.23	9,976,665,779.97
苏交科集团股份有限公司	本期数	11,939,188,123.19	3,144,999,920.08	15,084,188,043.27	6,270,674,963.01	748,470,743.23
	上年数					

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
广州珠江发展集团股份有限公司	本期数	29,354,740,331.90	3,607,314,013.44	25,472,615.29	11,022,451.37	-731,784,694.70
	上年数	27,200,175,614.61	2,475,053,554.71	-617,076,129.22	-624,376,908.80	702,647,171.18
韶关市瑞枫投资有限公司	本期数	527,317,195.97	310,119,809.97	5,590,364.75	5,590,364.75	4,824,286.86
	上年数	660,152,124.33	471,769,721.17	73,722,984.85	73,722,984.85	291,417,681.81
清远市广州后花园有限公司	本期数	12,791,196,641.32	1,104,853,383.75	-270,150,456.76	-270,150,456.76	-9,346,446.59
	上年数	12,617,100,033.20	2,118,505,303.51	286,959,127.30	286,959,127.30	600,788,939.39
苏交科集团股份有限公司	本期数	7,019,145,706.24	5,119,426,482.12	501,383,484.66	430,913,550.63	-108,477,661.55
	上年数					

(五) 本期新纳入合并范围的主体

1、本公司本年度通过增资入股形式并购苏交科集团股份有限公司（以下简称“苏交科”），合计支付对价 2,357,602,313.46 元，截止 2021 年 12 月 31 日，本公司持有苏交科 23.08% 股权，并成为苏交科第一大股东，对苏交科具有实质控制权，将苏交科纳入合并范围，购买日为 2021 年 9 月 30 日。

(六) 本期发生的同一控制下企业合并情况

本公司本年度无此事项。

(七) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价	商誉		购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
			金额	确定方法		金额	确定方法		
苏交科集团股份有限公司	2021-9-30	7,861,267,715.53	8,459,258,748.17	股权价值整体评估	2,357,602,313.46	552,733,057.87	评估	1,957,717,790.36	234,635,545.86

(八) 本期发生的反向购买

本公司本年度无此事项。

(九) 本期发生的吸收合并

本公司本年度无此事项。

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	1,672,140.12	1,536,954.30
银行存款	17,041,934,781.81	16,303,493,928.36
其他货币资金	422,149,893.74	78,903,563.21
合计	17,465,756,815.67	16,383,934,445.87
其中：存放在境外的款项总额	636,275,211.89	59,103,561.32

2. 受限制的货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	11,438,281.75	
借款、保函等保证金	408,354,527.82	22,671,372.61
银行冻结款	91,536.31	
合计	419,884,345.88	22,671,372.61

(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	408,399,988.11	206,088,937.25
其中：债务工具投资		

项目	期末公允价值	期初公允价值
权益工具投资	306,430,570.57	138,082,076.29
其他	101,969,417.54	68,006,860.96
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	16,113,555.56	15,457,500.00
其中：债务工具投资		
其他	16,113,555.56	15,457,500.00
合计	424,513,543.67	221,546,437.25

(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	22,868,201.00		22,868,201.00	8,450,000.00		8,450,000.00
商业承兑汇票	6,551,973.76		6,551,973.76	5,708,117.22		5,708,117.22
合计	29,420,174.76		29,420,174.76	14,158,117.22		14,158,117.22

2. 应收票据坏账准备

类别	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					
按组合计提坏账准备	29,420,174.76	1.00			29,420,174.76
合计	29,420,174.76	—			29,420,174.76

续表：

类别	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					
按组合计提坏账准备	14,158,117.22	1.00			14,158,117.22
合计	14,158,117.22	—			14,158,117.22

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率(%)
商业承兑汇票小计	6,551,973.76		
不计提坏账组合	6,551,973.76		
银行承兑汇票小计	22,868,201.00		
不计提坏账组合	22,868,201.00		
合计	29,420,174.76		

(2) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况：无；

3. 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	7,997,480.55	
商业承兑汇票		
合计	7,997,480.55	

(四) 应收账款

1. 应收账款情况

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	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/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	150,822,734.85	2.06	63,854,176.92	42.34	86,968,557.93
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,158,908,582.52	97.94	1,647,555,917.58	23.01	5,511,352,664.94
其中：(1) 无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来组合	154,486,503.80	2.16			154,486,503.80
(2) 工程承包形成应收账款组合	651,007,635.39	9.09	154,024,470.98	23.66	496,983,164.41
(3) 提供劳务形成应收账款组合	5,443,735,045.74	76.04	1,399,332,926.27	25.71	4,044,402,119.47
(4) 销售商品形成应收账款组合	8,196,306.51	0.11	6,689,966.68	81.62	1,506,339.83
(5) 按账龄计提的组合	901,483,091.08	12.59	87,508,553.65	9.71	813,974,537.43
合计	7,309,731,317.37	—	1,711,410,094.50	23.41	5,598,321,222.87

续表：

类别	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/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	209,841,949.82	10.98	65,192,520.40	31.07	144,649,429.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,700,799,782.13	89.02	45,592,939.81	2.68	1,655,206,842.32
其中：（1）无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来组合	451,941,193.35	26.57			451,941,193.35
（2）工程承包形成应收账款组合					
（3）提供劳务形成应收账款组合					
（4）销售商品形成应收账款组合					
（5）按账龄计提的组合	1,248,858,588.78	73.43	45,592,939.81	3.65	1,203,265,648.97
合计	1,910,641,731.95	—	110,785,460.21	5.80	1,799,856,271.74

（2）按账龄披露应收账款

账龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	2,346,109,234.49	788,727,419.45
1 至 2 年	1,423,793,565.99	155,566,148.17
2 至 3 年	1,148,284,047.01	441,695,272.68
3 至 4 年	976,355,672.57	203,817,128.61
4 至 5 年	628,228,865.37	178,762,063.88
5 年以上	786,959,931.94	142,073,699.16
小计	7,309,731,317.37	1,910,641,731.95
减：坏账准备	1,711,410,094.50	110,785,460.21
合计	5,598,321,222.87	1,799,856,271.74

2. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
三亚金水湾项目	107,136,476.28	20,167,918.35	18.82	预计无法足额收回
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,594,125.18	6,594,125.18	100.00	预计无法收回
同德围项目	6,255,759.55	6,255,759.55	100.00	预计无法收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
黄延光	4,591,785.55	4,591,785.55	100.00	预计无法收回
广州永安石油发展公司	4,551,666.01	4,551,666.01	100.00	预计无法收回
吴川光华电力有限公司	3,632,269.07	3,632,269.07	100.00	预计无法收回
金碧花园四期	2,737,980.62	2,737,980.62	100.00	预计无法收回
金碧 H16-20#	2,389,008.17	2,389,008.17	100.00	预计无法收回
广州市焯燊贸易有限公司	1,273,509.56	1,273,509.56	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100.00	预计无法收回
其他零星单项计提应收账款	10,685,154.86	10,685,154.86	100.00	预计无法收回
合计	150,822,734.85	63,854,176.92	42.34	——

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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)	737,508,307.88	81.81	22,119,537.62	687,864,663.55	55.08	7,210,110.66
1 至 2 年	63,211,210.38	7.01	3,426,452.15	124,820,743.14	9.99	3,652,367.65
2 至 3 年	22,047,750.79	2.45	3,433,418.00	257,397,400.80	20.61	14,467,299.28
3 至 4 年	18,492,991.19	2.05	6,039,834.67	134,400,464.24	10.76	17,349,772.55
4 至 5 年	16,866,953.16	1.87	9,133,433.53	3,237,560.85	0.26	2,039,051.98
5 年以上	43,355,877.68	4.81	43,355,877.68	41,137,756.20	3.29	874,337.69
合计	901,483,091.08	——	87,508,553.65	1,248,858,588.78	——	45,592,939.81

(2) 其他计提坏账准备的应收账款组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来组合	154,486,503.80			451,941,193.35		
工程承包形成应收账款组合	651,007,635.39	23.66	154,024,470.98			

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
提供劳务形成应收账款组合	5,443,735,045.74	25.71	1,399,332,926.27			
销售商品形成应收账款组合	8,196,306.51	81.62	6,689,966.68			
合计	6,257,425,491.44	24.93	1,560,047,363.93	451,941,193.35		

注：工程承包形成应收账款组合、提供劳务形成应收账款组合、销售商品形成应收账款组合为下属的上市公司苏交科参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失组合。

4. 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
南方医科大学（南方医院经适房）	7,451,960.27	7,451,960.27	收到甲方付工程款
佛山市三水长顺燃料有限公司	693,454.32	693,454.32	佛山市三水长顺燃料有限公司管理人分配款
衡山中控国际纸业有限公司	158,954.00	158,954.00	衡山中控国际纸业买卖合同纠纷案执行款
诉讼费	82,015.00	82,015.00	收到法院退款
广州市番禺大龙玻璃厂有限公司	38,439.00	38,439.00	以银行存款方式收回
东莞市晔联道路改性沥青有限公司	3,565.93	3,565.93	东莞市晔联道路改性沥青有限公司管理人划入破产分配款
谭健	1,483.69	1,483.69	谭健买卖合同纠纷案执行款
管理费收回	580.00	580.00	债权收回
合计	8,430,452.21	8,430,452.21	——

5. 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
西安渭北（临潼）现代工业新城管理委员会	229,338,211.67	3.14	68,801,463.50
中电建（广东）中开高速公路有限公司	151,430,579.64	2.07	19,977,770.76

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)	107,136,476.28	1.47	20,167,918.35
贵阳小湾河生态环境有限公司	102,276,692.64	1.40	20,914,360.40
厦门市市政建设开发有限公司	87,627,388.90	1.20	24,502,726.98
合计	677,809,349.13	9.27	154,364,239.99

(五) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	12,383,766.23	
应收账款		
合计	12,383,766.23	

1. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据:

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	11,920,000.00	
商业承兑汇票		
合计	11,920,000.00	

(六) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

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)	940,933,837.59	78.12	351,528.90	1,305,151,023.65	79.08	
1 至 2 年	102,597,731.77	8.52		66,911,067.17	4.05	
2 至 3 年	61,154,138.59	5.08		216,950,916.27	13.15	
3 年以上	99,719,585.17	8.28	1,657,490.08	61,376,379.57	3.72	1,469,490.08
合计	1,204,405,293.12	—	2,009,018.98	1,650,389,386.66	—	1,469,490.08

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	109,366,533.28	1 年以内和 1 年以上	未结算

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
广州珠江建设发展有限公司	广东邦晟电力工程有限公司 (从化盛唐瀚林国际后续工程)	5,100,000.00	2 至 3 年	因甲方原因,项目未完工
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	5 年以上	未结算
广州珠江建设发展有限公司	广州润诚市政工程发展有限公司 (从化盛唐瀚林国际后续工程)	2,390,000.00	2 至 3 年	因甲方原因,项目未完工
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	5 年以上	未结算
合计		123,454,451.79	—	—

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	183,966,533.28	15.27	
广州市花都第四建筑工程有限公司	112,423,183.09	9.33	
广州市强力建筑劳务有限公司	20,800,417.05	1.73	
梅州润德建设有限公司	20,548,037.78	1.71	
广东创升工程建设有限公司	11,206,944.26	0.93	
合计	348,945,115.46	28.97	

(七) 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	12,734,326,914.29	13,033,781,521.48
合计	12,734,326,914.29	13,033,781,521.48

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	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/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	1,932,860,041.78	13.80	981,691,781.67	50.79	951,168,260.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,074,608,142.52	86.20	291,449,488.34	2.41	11,783,158,654.18
合计	14,007,468,184.30	—	1,273,141,270.01	9.09	12,734,326,914.29

续表：

类别	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/计提比例 (%)	
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	801,464,611.21
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	12,232,316,910.27
合计	13,946,328,938.00	—	912,547,416.52	6.54	13,033,781,521.48

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）	4,450,456,971.18	5,559,179,289.44
1至2年	3,056,764,211.25	2,530,062,652.18
2至3年	1,555,215,472.81	2,544,633,740.94
3至4年	2,115,954,678.90	1,631,803,204.97
4至5年	1,295,082,846.37	1,071,634,579.22

账龄	期末数	期初数
5 年以上	1,533,994,003.79	609,015,471.25
小 计	14,007,468,184.30	13,946,328,938.00
减：坏账准备	1,273,141,270.01	912,547,416.52
合计	12,734,326,914.29	13,033,781,521.48

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
广东亿华房地产开发有限公司	929,117,712.28	459,714,421.32	49.48	预计无法足额收回
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00			有抵押物，预计能收回
广州东湛房地产开发有限公司	338,907,610.33	218,867,090.85	64.58	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	100.00	预计无法收回
广州珠江兴业公司	31,557,037.95	31,557,037.95	100.00	预计无法收回
广州房地产实业集团有限公司	36,533,105.80	36,533,105.80	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	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	100.00	预计无法收回
怡侨实业公司	16,963,660.56	16,963,660.56	100.00	预计无法收回
双利陶瓷实业公司	10,000,390.00	10,000,390.00	100.00	预计无法收回
阳江建筑公司	7,992,897.18	7,992,897.18	100.00	预计无法收回
广州住友建设发展公司	7,909,638.48	7,909,638.48	100.00	预计无法收回
广州市民政房地产开发公司惠州公司	7,454,508.34	7,454,508.34	100.00	预计无法收回
广州中院（法院划款）	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计无法收回
广州市对外交流中心	5,396,453.75	5,396,453.75	100.00	预计无法收回
广州市建筑置业公司	4,591,820.10	4,591,820.10	100.00	预计无法收回
香港永晖公司	4,539,382.40	4,539,382.40	100.00	预计无法收回
广州市骏合展览策划有限公司	4,197,800.00	4,197,800.00	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	100.00	预计无法收回

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
招商银行	3,498,163.00	3,498,163.00	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	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	100.00	预计无法收回
中国东方资产管理有限 公司广州办事处	3,395,287.17	3,395,287.17	100.00	预计无法收回
珠江珠海办事处	3,378,746.38	3,378,746.38	100.00	预计无法收回
广州市宇威公司	2,849,786.63	2,849,786.63	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	100.00	预计无法收回
广州燃料集团有限公司 工会	2,434,050.00	2,434,050.00	100.00	预计无法收回
珠海市广利实业有限公 司	2,320,240.00	2,320,240.00	100.00	预计无法收回
新会水产总公司	2,065,465.85	2,065,465.85	100.00	预计无法收回
广州市天河区天平新墩 建材	2,046,000.00	2,046,000.00	100.00	预计无法收回
芳村煤建公司	2,021,200.70	2,021,200.70	100.00	预计无法收回
广州京港物业发展有限 公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
其他零星单项计提汇总	46,474,222.65	34,749,772.98	74.77	预计无法足额收回
合计	1,932,860,041.78	981,691,781.67	50.79	—

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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)	141,078,323.98	25.03	5,519,336.09	1,743,395,935.50	81.95	19,016,058.21
1 至 2 年	85,256,473.06	15.13	5,988,687.66	124,766,838.46	5.86	810,415.64
2 至 3 年	55,354,463.61	9.82	16,665,696.35	51,680,552.13	2.43	2,478,076.79
3 至 4 年	47,147,929.19	8.36	28,836,420.43	10,851,648.98	0.51	9,101,473.67

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 (%)	
4 至 5 年	18,477,252.40	3.28	18,100,026.89	8,632,194.02	0.41	1,282,403.70
5 年以上	216,351,003.14	38.38	216,339,320.92	188,165,417.10	8.84	110,253,611.20
合计	563,665,445.38	—	291,449,488.34	2,127,492,586.19	—	142,942,039.21

2) 不计提坏账准备的其他应收款:

款项性质	期末数		期初数	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
未逾期保证金、定金、押金、 物业维修基金组合	972,153,030.33		214,337,781.56	
无客观证据表明已发生信用减 值且未逾期的政府部门及合作 方往来款组合	10,538,789,666.81		10,033,428,581.73	
合计	11,510,942,697.14		10,247,766,363.29	

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

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	142,942,039.21		769,605,377.31	912,547,416.52
期初余额在本期				
--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	56,985,091.15			56,985,091.15
本期转回	-4,691,466.65			-4,691,466.65
本期转销				
本期核销	-4,749,029.94		-1,443,629.93	-6,192,659.87
其他变动	100,962,854.57		213,530,034.29	314,492,888.86
期末余额	291,449,488.34		981,691,781.67	1,273,141,270.01

(5) 其他应收款账面余额变动情况

账面余额	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	12,375,258,949.48		1,571,069,988.52	13,946,328,938.00
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	-563,321,435.16		358,391,471.25	-204,929,963.91
本期终止确认	-4,749,029.94		-1,463,617.93	-6,212,647.87
其他变动	267,399,960.20		4,881,897.88	272,281,858.08
期末余额	12,074,588,444.58		1,932,879,739.72	14,007,468,184.30

(6) 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
广州市建筑置业公司	2,760,000.00	7,351,820.10	诉讼收回
广州市花都新华祈福房地产公司	1,060,984.15	1,060,984.15	结算甲方退回保函索 赔款
龙晓丹	647,978.00	647,978.00	个人借款冲销入费用
中国民生银行股份有限公司广州 分行	103,248.00	103,248.00	未逾期保证金不计提 坏账
广州市锦亿酒店文化发展有限公 司	69,155.00	69,155.00	收回白云区人民法院 退还锦亿案件受理费
芳村煤建公司	50,000.00	50,000.00	以银行存款形式收回
中国移动通信集团广东有限公司	101.50	101.50	未取得发票挂账, 冲回 计提的坏账准备
合计	4,691,466.65	9,283,286.75	—

(7) 本报告期实际核销的其他应收款情况

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否因关联 交易产生
北京剑平瑞 华环保技术 有限公司	往来款	4,749,029.94	公司破产清算	公司董事会 审批	否

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广州市东建实业总公司 清远分公司	往来款	1,297,319.03	已破产清算	法院判决	否
清远市东洲实业总公司	往来款	146,310.90	已破产清算	法院判决	否
合计	——	6,192,659.87	——	——	——

(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)	往来款	3,907,171,991.19	2 年至 3 年,5 年以上	27.89	
广州市城市建设投资集团有限公司 (2)	关联方往来款	1,790,000,000.00	1-3 年	12.78	
广东亿华房地产开发有限公司 (3)	往来款	929,117,712.28	1 年以内、1-2 年、3-4 年	6.63	459,714,421.31
广州市花都第四建筑工程有限公司 (4)	往来款	686,221,019.44	1 年至 2 年	4.90	
广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联社 (5)	保证金	550,000,000.00	1 年以内	3.93	
合计	——	7,862,510,722.91	——	56.13	459,714,421.31

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 3,907,171,991.19 元，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-广州市城市建设投资集团有限公司 1,790,000,000.00 元,其中 1,605,000,000 元是按本公司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。

(3) 其他应收款-广东亿华房地产开发有限公司 929,117,712.28 元，详见附注十五、其他需说明的重大事项 (二) 其他事项段披露。

(4) 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预支付的土地价款。

(5) 其他应收款-广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联合社 550,000,000.00 元, 为支付的项目开发的保证金。

(八) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	23,448,556.07	158,499.11	23,290,056.96	145,454,624.62		145,454,624.62
自制半成品及在产品	61,047,804,710.34	12,285,622.27	61,035,519,088.07	51,367,298,549.17	7,863,558.31	51,359,434,990.86
其中: 开发成本(由房地产开发企业填列)	60,702,664,102.83	7,863,558.31	60,694,800,544.52	51,032,340,491.74	3,213,656.21	51,029,126,835.53
库存商品(产成品)	5,754,356,436.12	10,349,488.27	5,744,006,947.85	7,794,868,667.16	9,032,287.87	7,785,836,379.29
其中: 开发产品(由房地产开发企业填列)	5,739,835,018.75	9,987,441.05	5,729,847,577.70	7,588,679,886.47	9,032,287.87	7,579,647,598.60
周转材料(包装物、低值易耗品等)	3,218,731.04		3,218,731.04	477,417.95		477,417.95
合同履约成本				5,654,070.47		5,654,070.47
消耗性生物资产						
其他	8,722,452.78		8,722,452.78	27,103,619.98		27,103,619.98
其中: 尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)	6,965,997.98		6,965,997.98	9,894,385.57		9,894,385.57
合计	66,837,550,886.35	22,793,609.65	66,814,757,276.70	59,340,856,949.35	16,895,846.18	59,323,961,103.17

2. 在建主要房地产开发产品明细表

在建项目名称	项目坐落地点	开工时间	期初数	期末数	跌价准备
1. 珠江四季花园项目	广州	2017 年	12,774,385,185.86	11,379,295,576.51	
其中: 土地征用及拆迁补偿费			6,414,780,530.85	6,429,409,585.07	
建筑安装工程费			823,810,923.45	1,211,313,846.68	
小计			12,774,385,185.86	11,379,295,576.51	
2. 广州市南沙体育馆片区项目	广州	2017 年	2,177,301,813.39	1,799,119,054.50	
其中: 土地征用及拆迁补偿费			1,735,259,450.00	1,709,779,774.11	

在建项目名称	项目坐落地点	开工时间	期初数	期末数	跌价准备
建筑安装工程费			287,358,740.83	645,899,479.22	
小计			2,177,301,813.39	1,799,119,054.50	
3.夏茅客运站一期项目	广州	2021 年	1,628,387.59	3,155,623,888.80	
其中：土地征用及拆迁补偿费				2,993,901,000.00	
前期工程费			1,625,688.59	17,282,283.51	
小计			1,628,387.59	3,155,623,888.80	
4.智联花园项目	广州	2019 年	4,149,620,236.99	5,092,592,933.73	
其中：土地征用及拆迁补偿费			3,185,714,767.71	3,185,714,767.71	
建筑安装工程费			381,384,730.07	1,020,605,350.79	
小计			4,149,620,236.99	5,092,592,933.73	
5.智睿花园项目	广州	2019 年	2,410,691,787.17	1,050,396,942.99	
其中：土地征用及拆迁补偿费			1,720,326,974.00	744,088,653.70	
建筑安装工程费			319,476,657.38	175,526,984.59	
小计			2,410,691,787.17	1,050,396,942.99	
6.美林湖项目	清远		8,942,848,732.38	9,461,403,570.67	
其中：土地征用及拆迁补偿费			339,650,011.76	332,993,094.63	
前期工程费			263,614,166.65	303,810,358.68	
建筑安装工程费			3,941,065,852.53	323,601,696.85	
基础设施费			302,129,384.95	4,044,875,055.56	
公共配套设施费			-24,125,691.88	-5,805,731.65	
开发间接费			4,120,515,008.37	4,461,929,096.60	
小计			8,942,848,732.38	9,461,403,570.67	

(九) 合同资产

1. 合同资产情况

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
已完工未 结算工程 项目	4,484,365,597.57	695,163,030.86	3,789,202,566.71	73,287,059.74	582,292.30	72,704,767.44
合计	4,484,365,597.57	695,163,030.86	3,789,202,566.71	73,287,059.74	582,292.30	72,704,767.44

2. 合同资产减值准备

项 目	期初余额	本年计提	本年转回	本年转销/ 核销	期末余额	原因
已完工未结算工程项目 合同资产减值准备	582,292.30	694,580,738.56			695,163,030.86	
合计	582,292.30	694,580,738.56			695,163,030.86	——

(十) 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	1,113,260,000.00	1,264,260,000.00
霞浦县水门畲族乡至联七线公路工程	11,479,595.88	
常山乌山天池旅游专线项目	4,626,316.30	
其他	1,013,207.55	
合计	1,130,379,119.73	1,264,260,000.00

注：一年内到期的债权投资具体明细详见附注八、(十二) 债权投资。

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,329,068,454.07	479,849,360.00
预缴税金	1,669,742,684.54	1,336,154,854.31
合同取得成本（新准则）	189,176,670.87	104,360,520.18
其他	9,136,806.45	12,862,289.14
合计	3,197,124,615.93	1,933,227,023.63

(十二) 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	298,000,000.00		298,000,000.00	310,000,000.00		310,000,000.00
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
贷款-广州焊机实业 发展有限公司	3,390,045.67		3,390,045.67			
委托贷款--广州市 东迅房地产发展有 限公司				110,000,000.00		110,000,000.00

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--广州市穗芳鸿华科技发展有限公司				41,000,000.00		41,000,000.00
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	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
债权投资小计	1,497,430,045.67		1,497,430,045.67	1,657,040,000.00		1,657,040,000.00
减：一年内到期部分	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00	1,264,260,000.00		1,264,260,000.00
债权投资净额	384,170,045.67		384,170,045.67	392,780,000.00		392,780,000.00

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	298,000,000.00	12.00	12.00	2023-6-3
委托贷款--广东亿华房地产开发有限公司	1,113,260,000.00	12.00	12.00	已到期
合计	1,411,260,000.00	—	—	—

(十三) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间%
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款提供劳务	67,987,331.73		67,987,331.73				
其他	4,208,026.91		4,208,026.91				
合计	72,195,358.64		72,195,358.64				—

(1) 具体项目明细如下：

业主单位	项目	期末余额
漳州乌山旅游开发有限公司	常山乌山天池一二期项目	60,074,481.01
霞浦县畅达交通建设有限责任公司	霞浦县水门畚族乡至联七线公路工程	7,912,850.72
长期租赁合同保证金		4,208,026.91
合计		72,195,358.64

(十四) 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
对子公司投资	113,695,636.07		2,233,974.53	111,461,661.54
对合营企业投资	747,389,566.23	-63,975,889.85	329,927,551.44	353,486,124.94
对联营企业投资	94,521,333.72	65,731,937.32	262,050.93	159,991,220.11
小计	955,606,536.02	1,756,047.47	332,423,576.90	624,939,006.59
减：长期股权投资减值准备	31,312,094.53		10,233,974.53	21,078,120.00
合计	924,294,441.49	1,756,047.47	322,189,602.37	603,860,886.59

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、对子企业投资						
其中：清远市美林湖国际社区幼儿园（1）	500,000.00	500,000.00				
清远市美林湖国际社区学校（1）	500,000.00	500,000.00				
沿海房地产协会（2）	200,000.00	200,000.00				
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00	1,000,000.00				
广州市听云轩饮食发展有限公司（3）	5,478,120.00	5,478,120.00				
股权分置流通权（4）	103,783,541.54	103,783,541.54				
广州市东建实业总公司清远分公司（5）	2,233,974.53	2,233,974.53		2,233,974.53		
子公司小计	113,695,636.07	113,695,636.07		2,233,974.53		
二、合营企业						
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	24,500,000.00		24,500,000.00		31,355.25	
郴州丰盛公司	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00		
陕西万众控股集团有限公司	70,000,000.00	146,640,366.37			-9,440,366.37	
西安隆顺置业有限公司	4,900,000.00					

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
西安荣泽置业有限公司	5,000,000.00	63,624,459.83			-53,824,459.83	
广州斯博瑞酒店有限公司	184,814,251.28	172,566,149.50			-8,509,924.55	
广州广燃房地产开发有限公司	14,400,000.00	14,400,000.00				
广州璟悦城市更新有限公司	3,500,000.00		3,500,000.00		-1,455.26	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	434,350,000.00	342,158,590.53			-20,231,039.09	
合营企业小计	749,464,251.28	747,389,566.23	28,000,000.00	8,000,000.00	-91,975,889.85	
三、联营企业						
安徽拂晓工程设计有限公司	1,200,000.00				-81,988.14	
三亚浪琴坞美疗中心有限公司	578,000.00	578,000.00			-409,212.50	
新疆阿尔泰规划勘察设计院有限公司	480,000.00				-153,834.12	
平潭城市设计研究院有限公司	2,450,000.00				-146,974.30	
江苏下六圩港项目建设管理有限公司	31,420,000.00				16,784.77	
贵州公共和社会资本合作产业投资基金管理有限公司	2,000,000.00				441,558.41	
中电建路桥集团南京工程勘察设计有限公司	9,800,000.00				-64,648.60	
广州珠实正势城市更新投资有限公司	400,000.00	400,000.00			-343,857.09	
浙江珠丰文体发展有限公司	1,170,000.00	515,364.68			-294,212.10	
晋江中运体育建设发展有限公司	60,000,000.00	59,947,467.81	13,000,000.00		-19,726.55	
衢州宝冶体育建设运营有限公司	17,844,680.60	17,844,680.60			723,951.23	
广州智联创客投资发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00				

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
清远市远东房地产公司	2,700,000.00					
广州侨爱房地产开发有限公司	4,335,820.63	4,335,820.63				
广州冯格康玛戈珠江建筑设计咨询有限公司	200,000.00	100,000.00	100,000.00		25,813.65	
惠州市安隆房地产开发有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00				
广州市城德房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00			-3,000,000.00	
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	4,600,000.00					
阿克苏交科设计有限公司	4,000,000.00				20,226.76	
华立绿色智慧科技（重庆）有限公司	500,000.00				-67,827.62	
南京路通交科勘察设计有限公司	490,000.00			262,050.93	426,231.84	
天津滨旅智慧科技发展有限公司	200,000.00				83,517.97	
联营企业小计	155,168,501.23	94,521,333.72	13,100,000.00	262,050.93	-2,844,196.39	
合计	1,018,328,388.58	955,606,536.02	41,100,000.00	10,496,025.46	-94,820,086.24	

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、对子企业投资						
其中：清远市美林湖国际社区幼儿园（1）					500,000.00	500,000.00
清远市美林湖国际社区学校（1）					500,000.00	500,000.00
沿海房地产协会（2）					200,000.00	200,000.00
清远市珠江健康管理研究院					1,000,000.00	
广州市听云轩饮食发展有限公司（3）					5,478,120.00	5,478,120.00

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		
股权分置流通权 (4)					103,783,541.54	
广州市东建实业总公司清远分公司 (5)						
子公司小计					111,461,661.54	6,678,120.00
二、合营企业						
广州市珠实同创产业运营管理有限公司					24,531,355.25	
郴州丰盛公司						
陕西万众控股集团有限公司					137,200,000.00	
西安隆顺置业有限公司						
西安荣泽置业有限公司					9,800,000.00	
广州斯博瑞酒店有限公司					164,056,224.95	
广州广燃房地产开发有限公司					14,400,000.00	14,400,000.00
广州璟悦城市更新有限公司					3,498,544.74	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司				-321,927,551.44		
合营企业小计				-321,927,551.44	353,486,124.94	14,400,000.00
三、联营企业						
安徽拂晓工程设计有限公司				759,686.10	677,697.96	
三亚浪琴坞美疗中心有限公司					168,787.50	
新疆阿尔泰规划勘察设计研究院有限公司				432,625.45	278,791.33	
平潭城市设计研究院有限公司				3,283,517.40	3,136,543.10	
江苏下六圩港项目建设管理有限公司				31,518,265.86	31,535,050.63	
贵州公共和社会资本合作产业投资基金管理有限公司				3,109,671.54	3,551,229.95	
中电建路桥集团南京工程勘察设计有限公司				11,482,745.37	11,418,096.77	
广州珠实正势城市更新投资有限公司					56,142.91	
浙江珠丰文体发展有限公司					221,152.58	

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		
晋江中运体育建设发展有限公司					72,927,741.26	
衢州宝治体育建设运营有限公司					18,568,631.83	
广州智联创客投资发展有限公司					3,000,000.00	
清远市远东房地产公司						
广州侨爱房地产开发有限公司					4,335,820.63	
广州冯格康玛戈珠江建筑设计咨询有限公司					225,813.65	
惠州市安隆房地产开发有限公司					4,800,000.00	
广州市城德房地产开发有限公司						
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司						
阿克苏交科设计有限公司				3,771,736.58	3,791,963.34	
华立绿色智慧科技（重庆）有限公司				67,827.62		
南京路通交科勘察设计有限公司				856,033.06	1,020,213.97	
天津滨旅智慧科技发展有限公司				194,024.73	277,542.70	
联营企业小计				55,476,133.71	159,991,220.11	
合计				-266,451,417.73	624,939,006.59	21,078,120.00

注：（1）清远市美林湖国际社区幼儿园、清远市美林湖国际社区学校是本公司投资设立的公共配套学校，因准备移交，且本公司不享有收益，故未纳入合并范围。

（2）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，且未纳入合并范围。

（3）广州市听云轩饮食发展有限公司资不抵债，已停止经营，并且已经注销，相关投资无法收回，故本公司全额计提减值准备，且未纳入合并范围。

（4）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。

(5) 广州市东建实业总公司清远分公司已经于 2021 年注销，本公司进行相关财务核销，故未纳入合并范围。

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	31,622,876.17	396,740,180.72	428,363,056.89	31,128,496.99	69,120,000.00
	上期数	61,724,784.93	420,826,289.03	482,551,073.96	64,785,048.89	72,000,000.00
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	本期数	5,960,827.30	44,116,983.31	50,077,810.61	13,820.31	
	上期数					
广州璟悦城市更新有限公司	本期数	9,995,842.11		9,995,842.11		
	上期数					

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	100,248,496.99	328,114,559.90	164,057,279.95	-1,055.00	164,056,224.95
	上期数	136,785,048.89	345,766,025.07	172,883,012.54	-316,863.04	172,566,149.50
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	本期数	13,820.31	50,063,990.30	24,531,355.25		24,531,355.25
	上期数					
广州璟悦城市更新有限公司	本期数		9,995,842.11	3,498,544.74		3,498,544.74
	上期数					

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		54,202,828.17	3,379,318.43		-17,651,465.17
	上期数		42,195,613.15	3,702,745.46		-22,013,965.66
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	本期数			-113,558.55	1,640.78	63,990.30
	上期数					

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
广州璟悦城市更新有限公司	本期数			-4,297.86		-4,157.88
	上期数					

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		-17,651,465.17	
	上期数		-22,013,965.66	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	本期数		63,990.30	
	上期数			
广州璟悦城市更新有限公司	本期数		-4,157.88	
	上期数			

4. 重要联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
广州市城德房地产开发有限公司	本期数	8,101,897,329.29	100,091,034.89	8,201,988,364.18	2,791,667,556.93	5,413,834,889.44
	上期数	5,826,082,681.19	1,894,988.59	5,827,977,669.78	15,380,694.35	5,804,246,322.42
浙江珠丰文体发展有限公司	本期数	354,877.38		354,877.38		
	上期数	1,060,781.17	76,185.54	1,136,966.71		27,699.34
晋江中运体育建设发展有限公司	本期数	42,049,375.28	2,690,238,946.67	2,732,288,321.95	408,707,539.50	1,597,822,656.55
	上期数	15,832,038.91	2,387,708,353.62	2,403,540,392.53	325,085,001.10	1,477,000,000.00
衢州宝冶体育建设运营有限公司	本期数	471,393,492.71	1,170,400,312.38	1,641,793,805.09	5,971,118.52	1,041,000,000.00
	上期数	86,276,373.82	1,920,336,312.72	2,006,612,686.54	201,931,368.45	1,195,228,531.47

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	对联营企业权益投资的账面价值
广州市城德房地产开发有限公司	本期数	8,205,502,446.37	-3,514,082.19	-1,054,224.66	1,054,224.66	0.00
	上期数	5,819,627,016.77	8,350,653.01	2,505,195.90	494,804.10	3,000,000.00
浙江珠丰文体发展有限公司	本期数		354,877.38	138,402.18	82,750.40	221,152.58
	上期数	27,699.34	1,109,267.37	432,614.27	82,750.41	515,364.68

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	对联营企业权益投资的账面价值
晋江中运体育建设发展有限公司	本期数	2,006,530,196.05	725,758,125.90	72,575,812.59	351,928.67	72,927,741.26
	上期数	1,802,085,001.10	601,455,391.43	60,145,539.14	-198,071.33	59,947,467.81
衢州宝冶体育建设运营有限公司	本期数	1,046,971,118.52	594,822,686.57	17,844,680.60	723,951.23	18,568,631.83
	上期数	1,397,159,899.92	609,452,786.62	18,283,583.60	-438,903.00	17,844,680.60

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	净利润	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
广州市城德房地产开发有限公司	本期数			-11,864,735.20		-11,864,735.20	
	上期数			-1,649,346.99		-1,649,346.99	
浙江珠丰文体发展有限公司	本期数			-754,389.99		-754,389.99	
	上期数			-1,678,552.10		-1,678,552.10	
晋江中运体育建设发展有限公司	本期数		76,674,672.76	-197,265.53		-197,265.53	
	上期数			-52,159,346.19		-52,159,346.19	
衢州宝冶体育建设运营有限公司	本期数		510,441,349.38	24,131,707.79		24,131,707.79	
	上期数						

(十五) 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
南京塞福瑞环保科技有限公司	44,800.00	
潮州聚光环保科技有限公司	280,900.00	
MurtaEnergetica,S.A.	4,364,792.15	
中交（玉环）开发建设有限公司	2,000,000.00	
江苏苏宁银行股份有限公司	360,879,200.00	
中电建路桥集团（杭州）大江东投资发展有限公司	81,267,340.77	
上饶市棕远生态环境有限公司	32,000.00	
中电建洪雅康养旅游开发有限责任公司	19,600.00	
河南安兴停车管理有限公司	589,760.35	
贵州雷榕高速公路投资管理有限公司	875,000.00	

项目	期末余额	期初余额
青海正平加西公路建设有限公司	6,000,000.00	
江苏省城市轨道交通研究设计院有限公司	2,811,500.00	
复凌科技（上海）有限公司	393,616.08	
昆明市晋宁区华锐投资有限公司	10,000,000.00	
江苏盛泉创业投资有限公司	608,462.63	
中电建（广东）中开高速公路有限公司	44,853,465.20	
贵阳市乌当区柏枝田水库工程项目建设管理有限公司	38,045,900.00	
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	5,000,000.00	
珠海中珠集团股份有限公司		10,627,800.00
温州中建钢构奥体项目管理有限公司	4,254,708.57	4,032,020.04
广州农村商业银行股份有限公司	3,927,070,286.77	1,006,574,408.45
广州数字金融创新研究院有限公司	2,500,000.00	
沈阳燃料公司	200,000.00	200,000.00
广东建远建筑装配工业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
20 粤珠江 ABN001 支持票据		5,810,000.00
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
广州银行股权	920,730.00	920,730.00
武汉市武阳高速公路投资管理有限公司	4,257,564.41	
重庆渝湘复线高速公路有限公司	400,000.00	
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	1,000,000.00	
南京苏交鑫材料科技有限公司	120,000.00	
南京交科瑞路技术有限公司	120,000.00	
合计	4,513,909,626.93	1,093,164,958.49

2. 期末其他权益工具投资情况

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
江苏苏宁银行股份有限公司			31,120,800.00		持有目的非短期获利	
河南安兴停车管理有限公司			410,239.65		持有目的非短期获利	

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
江苏省城市轨道交通研究设计院有限公司			838,500.00		持有目的非短期获利	
复凌科技（上海）有限公司		393,616.08			持有目的非短期获利	
江苏盛泉创业投资有限公司			1,074,118.37		持有目的非短期获利	
中电建（广东）中开高速公路有限公司		7,253,465.20			持有目的非短期获利	
珠海中珠集团股份有限公司			1,937,929.00		非交易性权益工具	
温州中建科工奥体项目管理有限公司		198,306.43			既收取合同现金流又出售	
广州银行股权	101,280.30					
中电建路桥集团（杭州）大江东投资发展有限公司		10,267,340.77			持有目的非短期获利	
MurtaEnergetica,S.A.		1,144,639.90			持有目的非短期获利	
合计	101,280.30	19,257,368.38	35,381,587.02			

(十六) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
南京苏交港股权投资合伙企业（有限合伙）	14,471,102.50	
广州国资混改二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	89,000,000.00	
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	75,000,000.00
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

项目	期末公允价值	期初公允价值
开平恒祥房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
贵州水业产业投资基金（有限合伙）	35,094,146.11	
贵州公共和社会资本合作产业投资基金（有限合伙）	128,630,755.83	
合计	958,446,004.44	691,250,000.00

注：本公司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的投资公允价值为零。

（十七）投资性房地产

1. 以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	11,695,588,981.99	1,007,606,880.68	17,530,250.35	12,685,665,612.32
其中：1.房屋、建筑物	11,695,588,981.99	1,007,428,386.80	17,530,250.35	12,685,487,118.44
2.土地使用权		178,493.88		178,493.88
二、累计折旧和累计摊销合计	1,598,342,618.24	631,094,229.95	11,189,546.90	2,218,247,301.29
其中：1.房屋、建筑物	1,598,342,618.24	630,921,735.29	11,189,546.90	2,218,074,806.63
2.土地使用权		172,494.66		172,494.66
三、投资性房地产账面净值合计	10,097,246,363.75	—	—	10,467,418,311.03
其中：1.房屋、建筑物	10,097,246,363.75	—	—	10,467,412,311.81
2.土地使用权		—	—	5,999.22
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	1,515,122.90	349,355,592.88	176,224.34	350,694,491.44
其中：1.房屋、建筑物	1,515,122.90	349,355,592.88	176,224.34	350,694,491.44
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	10,095,731,240.85	—	—	10,116,723,819.59
其中：1.房屋、建筑物	10,095,731,240.85	—	—	10,116,717,820.37
2.土地使用权		—	—	5,999.22

2. 以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	-145,638,211.00			-8,165,655.39			-153,803,866.39
其中：1.房屋、建筑物	-145,638,211.00			-8,165,655.39			-153,803,866.39
2.土地使用权							
三、投资性房地产账面 价值合计	378,059,853.39						369,894,198.00
其中：1.房屋、建筑物	378,059,853.39						369,894,198.00
2.土地使用权							

3. 本期投资性房地产增减变动情况

项目	土地使用权	房屋建筑物	合计
本期增加合计	178,493.88	1,007,428,386.80	1,007,606,880.68
其中：购置		664,675,373.41	664,675,373.41
固定资产转入		67,804,545.83	67,804,545.83
无形资产转入		694,406.00	694,406.00
企业合并增加		262,856,642.48	262,856,642.48
其他	178,493.88	11,397,419.08	11,575,912.96
本期减少合计		17,530,250.35	17,530,250.35
其中：转出为固定资产		8,296,728.29	8,296,728.29
出售		3,114,425.15	3,114,425.15
其他		6,119,096.91	6,119,096.91

(十八) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,835,571,315.57	1,253,779,642.33
固定资产清理	36,436,701.11	250,349.48
合计	1,872,008,016.68	1,254,029,991.81

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

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	1,955,148,984.64	1,905,355,752.39	731,027,970.88	3,129,476,766.15
其中：土地资产	26,187,053.75		26,187,053.75	
房屋及建筑物	1,560,106,951.06	1,106,919,802.72	590,825,461.35	2,076,201,292.43
机器设备	93,421,974.16	570,660,950.34	47,300,445.58	616,782,478.92
运输工具	72,034,408.56	38,938,780.72	7,538,441.68	103,434,747.60
电子设备	20,189,217.31	5,840,802.45	1,715,694.31	24,314,325.45
办公设备	57,453,617.51	181,143,398.98	5,490,946.43	233,106,070.06
酒店业家具	31,648,037.15		8,220,791.97	23,427,245.18
其他	94,107,725.14	1,852,017.18	43,749,135.81	52,210,606.51
二、累计折旧合计	701,369,342.31	768,618,079.58	176,081,971.31	1,293,905,450.58
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	438,146,851.70	207,505,667.21	105,453,168.72	540,199,350.19
机器设备	82,454,027.71	366,140,520.22	42,386,699.95	406,207,847.98
运输工具	61,795,879.62	29,502,794.98	6,770,044.12	84,528,630.48
电子设备	13,116,632.53	2,609,893.89	2,368,676.85	13,357,849.57
办公设备	40,512,788.21	159,576,808.85	4,312,882.02	195,776,715.04
酒店业家具	27,612,892.45	130,251.35	7,108,181.81	20,634,961.99
其他	37,730,270.09	3,152,143.08	7,682,317.84	33,200,095.33
三、固定资产账面净值合计	1,253,779,642.33	—	—	1,835,571,315.57
其中：土地资产	26,187,053.75	—	—	
房屋及建筑物	1,121,960,099.36	—	—	1,536,001,942.24
机器设备	10,967,946.45	—	—	210,574,630.94
运输工具	10,238,528.94	—	—	18,906,117.12
电子设备	7,072,584.78	—	—	10,956,475.88
办公设备	16,940,829.30	—	—	37,329,355.02
酒店业家具	4,035,144.70	—	—	2,792,283.19
其他	56,377,455.05	—	—	19,010,511.18
四、减值准备合计				
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,253,779,642.33	—	—	1,835,571,315.57
其中：土地资产	26,187,053.75	—	—	
房屋及建筑物	1,121,960,099.36	—	—	1,536,001,942.24
机器设备	10,967,946.45	—	—	210,574,630.94
运输工具	10,238,528.94	—	—	18,906,117.12
电子设备	7,072,584.78	—	—	10,956,475.88
办公设备	16,940,829.30	—	—	37,329,355.02
酒店业家具	4,035,144.70	—	—	2,792,283.19
其他	56,377,455.05	—	—	19,010,511.18

(2) 本期固定资产增减变动情况

项目	土地资产	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店业家具	其他	合计
本期增加合计		1,106,919,802.72	570,660,950.34	38,938,780.72	5,840,802.45	181,143,398.98		1,852,017.18	1,905,355,752.39
其中：购置		2,075,256.81	1,075,262.21	3,392,736.58	5,840,802.45	12,432,385.76		1,852,017.18	26,668,460.99
类别内部调整		3,013,948.99							3,013,948.99
在建工程转入		323,055.30				597,784.48			920,839.78
投资性房地产转入		8,296,728.29							8,296,728.29
企业合并增加		1,093,210,813.33	569,585,688.13	35,546,044.14		168,113,228.74			1,866,455,774.34
本期减少合计	26,187,053.75	590,825,461.35	47,300,445.58	7,538,441.68	1,715,694.31	5,490,946.43	8,220,791.97	43,749,135.81	731,027,970.88
内部类别调整转出	3,013,948.99								3,013,948.99
转出为存货		559,158,769.60							559,158,769.60
转出为投资性房地产	23,173,104.76	31,068,986.21		326,000.00	188,162.24	802,204.86		31,125.00	55,589,583.07
出售				2,209,074.86					2,209,074.86
报废、毁损		597,705.54	47,300,445.58	3,861,544.82	1,449,795.07	4,688,741.57	8,030,798.40	6,369,298.66	72,298,329.64
企业合并减少				1,141,822.00	77,737.00		189,993.57	1,893,010.48	3,302,563.05
挂牌收储								35,455,701.67	35,455,701.67

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
土地及附着建筑物	36,199,936.55	7,572.95	已明确挂牌收储
广深加油站	236,764.56	236,764.56	已无实物资产
待报损清理电视机		6,011.97	报损
合计	36,436,701.11	250,349.48	—

(十九) 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
金沙洲项目	82,751,725.67		82,751,725.67	80,201,979.32		80,201,979.32
龙归项目	50,423,346.68		50,423,346.68	48,085,617.79		48,085,617.79
南方钢厂项目	383,765,290.85		383,765,290.85	220,083,983.73		220,083,983.73
石丰路项目	799,279,419.27		799,279,419.27	646,084,690.83		646,084,690.83
新民村项目	33,804,851.05		33,804,851.05	32,025,570.46		32,025,570.46
鸦岗项目	612,461,830.94		612,461,830.94	369,767,840.44		369,767,840.44
JY-8 地块商业楼项目	602,303,201.74		602,303,201.74			
TIC 平台开发项目	8,322,299.58		8,322,299.58			
华东区新实验室建设项目	22,145,351.28		22,145,351.28			
嘉福酒店改造项目	458,348,170.22		458,348,170.22	272,792.80		272,792.80
清远美林湖美汇项目	100,613,953.98		100,613,953.98	100,613,953.98		100,613,953.98
市政公园项目	86,523,746.80		86,523,746.80	86,523,049.18		86,523,049.18
夏茅村级工业园改造项目	22,245,356.16		22,245,356.16			
企业家大厦项目	166,048,250.00		166,048,250.00	166,048,250.00		166,048,250.00
芙蓉嶂项目	5,808,318.68	5,808,318.68		5,808,318.68	5,808,318.68	
小坪村项目	13,523,267.75		13,523,267.75	13,522,759.86		13,522,759.86
龙洞林场项目	7,708,767.59		7,708,767.59	5,660,885.83		5,660,885.83
嘉禾联边项目	500,163,452.92		500,163,452.92	366,520,626.27		366,520,626.27
菠萝山项目	301,136,122.08		301,136,122.08	272,156,437.18		272,156,437.18

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
其他零星工程项目	58,328,540.30		58,328,540.30	27,727,996.04		27,727,996.04
工程物资						
合计	4,315,705,263.54	5,808,318.68	4,309,896,944.86	2,441,104,752.39	5,808,318.68	2,435,296,433.71

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
石丰路项目	1,845,440,000.00	646,084,690.83	153,194,728.44			799,279,419.27
鸦岗项目	1,905,200,000.00	369,767,840.44	242,693,990.50			612,461,830.94
嘉禾联边	1,272,420,000.00	366,520,626.27	133,642,826.65			500,163,452.92
菠萝山	2,177,550,000.00	272,156,437.18	28,979,684.90			301,136,122.08
南方钢厂项目	7,416,760,000.00	220,083,983.73	163,681,307.12			383,765,290.85
金沙洲项目	2,213,080,000.00	80,201,979.32	2,549,746.35			82,751,725.67
龙归项目	5,118,980,000.00	48,085,617.79	2,337,728.89			50,423,346.68
小坪村	215,080,000.00	13,522,759.86	507.89			13,523,267.75
龙洞林场	380,710,000.00	5,660,885.83	2,047,881.76			7,708,767.59
嘉福酒店改造	137,630,000.00	272,792.80	458,075,377.42			458,348,170.22
华东区新实验室建设	70,000,000.00		22,145,351.28			22,145,351.28
JY-8 地块商业楼项目	954,053,800.00		602,303,201.74			602,303,201.74
合计	23,706,903,800.00	2,022,357,614.05	1,811,652,332.94			3,834,009,946.99

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
石丰路项目	72.43	72.43				财政资金、自筹资金
鸦岗项目	41.91	41.91	2,637,484.84	2,637,484.84	4.30	财政资金、自筹资金
嘉禾联边	62.14	62.14				财政资金、自筹资金
菠萝山	66.38	66.38				财政资金、自筹资金
南方钢厂项目	66.67	66.67				财政资金、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
金沙洲项目	63.90	63.90				财政资金、自筹资金
龙归项目	76.19	76.19				财政资金、自筹资金
小坪村	81.23	81.23				财政资金、自筹资金
龙洞林场	99.79	99.79				财政资金、自筹资金
嘉福酒店改造	46.23	45.59				自筹
华东区新实验室建设	31.64	30.00				自筹
JY-8 地块商业楼项目	63.13	63.13	45,266,246.99	4,666,648.29	4.81	自筹
合计	——	——	47,903,731.83	7,304,133.13	——	——

(二十) 使用权资产

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	41,075,761.52	234,871,390.74	4,898,588.03	271,048,564.23
其中：土地	9,968,041.07	6,192,178.58		16,160,219.65
房屋及建筑物	29,996,013.50	205,334,187.77	4,898,588.03	230,431,613.24
机器运输办公设备	289,574.03	18,235,928.81		18,525,502.84
其他	822,132.92	5,109,095.58		5,931,228.50
二、累计折旧合计		91,256,238.23	952,270.17	90,303,968.06
其中：土地		711,100.20		711,100.20
房屋及建筑物		83,852,360.58	952,270.17	82,900,090.41
机器运输办公设备		5,137,771.16		5,137,771.16
其他		1,555,006.29		1,555,006.29
三、使用权资产账面净值合计	41,075,761.52	——	——	180,744,596.17
其中：土地	9,968,041.07	——	——	15,449,119.45
房屋及建筑物	29,996,013.50	——	——	147,531,522.83
机器运输办公设备	289,574.03	——	——	13,387,731.68
其他	822,132.92	——	——	4,376,222.21
四、减值准备合计				
其中：土地	——	——	——	——
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他				
五、使用权资产账面价值合计	41,075,761.52	—	—	180,744,596.17
其中：土地		—	—	
房屋及建筑物	29,996,013.50	—	—	147,531,522.83
机器运输办公设备	289,574.03	—	—	13,387,731.68
其他	822,132.92	—	—	4,376,222.21

(二十一) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	861,779,914.77	1,241,310,863.02	1,234,515.22	2,101,856,262.57
其中：软件	50,225,653.92	190,702,403.86	462,946.86	240,465,110.92
土地使用权	107,421,438.28	121,550,060.09	694,406.00	228,277,092.37
专利权	4,709,661.32	499,350,421.23		504,060,082.55
非专利技术				
商标权		101,023,089.90		101,023,089.90
著作权				
特许权	699,423,161.25	280,766,628.62		980,189,789.87
果场承包经营权		4,000,000.00		4,000,000.00
新项目开发		19,712,109.62		19,712,109.62
其他		24,206,149.70	77,162.36	24,128,987.34
二、累计摊销合计	44,167,106.28	194,024,281.19	374,982.29	237,816,405.18
其中：软件	38,291,214.66	130,838,545.05	324,010.38	168,805,749.33
土地使用权	4,646,295.40	15,940,693.74		20,586,989.14
专利权	1,229,596.22	10,767,313.49	2,079.25	11,994,830.46
非专利技术				
商标权		25,996.84		25,996.84
著作权				
特许权				
果场承包经营权		320,064.00		320,064.00
新项目开发		17,789,395.22		17,789,395.22
其他		18,342,272.85	48,892.66	18,293,380.19
三、无形资产减值准备合计		5,649,048.81		5,649,048.81

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其中：软件				
土地使用权				
专利权				
非专利技术				
商标权		5,649,048.81		5,649,048.81
著作权				
特许权				
四、账面价值合计	817,612,808.49	—	—	1,858,390,808.58
其中：软件	11,934,439.26	—	—	71,659,361.59
土地使用权	102,775,142.88	—	—	207,690,103.23
专利权	3,480,065.10	—	—	492,065,252.09
非专利技术		—	—	
商标权		—	—	95,348,044.25
著作权		—	—	
特许权	699,423,161.25	—	—	980,189,789.87
果场承包经营权		—	—	3,679,936.00
新项目开发		—	—	1,922,714.40
其他		—	—	5,835,607.15

2. 本期无形资产增减变动情况

项目	软件	土地使用权	专利权	商标权	特许权	果场承包经营权	新项目开发	其他	合计
本期增加合计	190,702,403.86	121,550,060.09	499,350,421.23	101,023,089.90	280,766,628.62	4,000,000.00	19,712,109.62	24,206,149.70	1,241,310,863.02
其中：购置	17,219,459.22					4,000,000.00			21,219,459.22
企业合并增加	173,482,944.64	121,550,060.09	499,350,421.23	101,023,089.90			19,712,109.62	24,206,149.70	939,324,775.18
其他					280,766,628.62				280,766,628.62
本期减少合计	462,946.86	694,406.00						77,162.36	1,234,515.22
其中：转出为投资性房地产		694,406.00							694,406.00
企业合并减少	406,814.78							77,162.36	483,977.14
其他	56,132.08								56,132.08

(二十二) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
装修石材废料循环再利用制备环保人造大理石技术研究		4,283,454.20			4,283,454.20		
基于 AR 技术与 3D 建模技术的新型装修一体化施工工艺研究		4,305,572.61			4,305,572.61		
室内装修新型空气净化涂料设计与施工技术研究		4,461,501.15			4,461,501.15		
大空间天花吊顶系统工程设计与安全施工关键技术研究		4,508,750.71			4,508,750.71		
装配式抗震支架异形曲面铝板吊顶施工技术研究		3,977,490.23			3,977,490.23		
超大空间模块化灵活组立式脚手架可移动作业平台的设计及施工研究		4,227,508.85			4,227,508.85		
传统风貌建筑艺术装饰与绿色环保生态系统创新型建造关键技术研究		4,334,830.36			4,334,830.36		
基于 BIM 技术的装饰工程创新设计与不锈钢施工关键技术研究		4,118,939.00			4,118,939.00		
大型装修工程自流平膨胀砂浆制备技术与防空脱施工工艺研究(对应产学研)		4,203,884.88			4,203,884.88		
PRDM-V2.0 软件等			2,178,584.91				2,178,584.91
合计		38,421,931.99	2,178,584.91		38,421,931.99		2,178,584.91

(二十三) 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
苏交科集团股份有限公司		546,702,914.34		546,702,914.34
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	546,702,914.34		554,751,778.27

2. 商誉减值准备

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
苏交科集团股份有限公司		25,633,900.00		25,633,900.00
合计		25,633,900.00		25,633,900.00

(二十四) 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	72,242,156.69	8,553,028.77	4,567,430.93		76,227,754.53	
物业装修费用	51,272,975.34	78,707,272.48	28,982,267.49		100,997,980.33	
长期债券承销费	7,698,113.22		641,509.43		7,056,603.79	
加盟费	8,333.33	1,003,244.85	108,657.82		902,920.36	
其他	4,664,645.50	37,985,978.64	6,637,251.79		36,013,372.35	
合计	135,886,224.08	126,249,524.74	40,937,117.46		221,198,631.36	——

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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	1,332,717,554.32	6,302,761,727.57	711,996,354.10	2,885,053,560.21
资产减值准备	491,473,181.69	2,731,434,157.75	62,576,093.82	289,441,512.32
可抵扣亏损	174,819,028.98	704,020,384.66	161,825,047.63	647,333,021.20
预提土地增值税	199,299,974.18	797,199,896.74	191,481,068.40	765,924,273.61
内部交易未实现利润	261,038,599.67	1,044,154,398.68	135,620,400.65	542,481,602.60
预收房款预缴税金	49,102,837.41	194,339,228.11	34,186,935.97	134,645,919.96
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	54,296,511.59	223,397,740.76	59,146,388.80	236,585,555.20
预提费用	99,867,780.09	594,335,662.74	66,126,976.30	264,507,905.20
使用权资产递延所得税	2,491,314.07	12,472,447.57		
其他	35,439.00	236,260.00	740,554.89	2,962,219.56
二、递延所得税负债	2,478,266,168.75	9,933,086,491.45	2,052,713,449.93	8,211,369,707.92
交易性金融工具、衍生金融工具的估值				
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	397,913,699.50	1,594,981,199.77	10,430.01	41,720.04

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
资产评估增值	1,829,093,952.83	7,318,857,924.00	1,828,239,984.96	7,313,320,430.51
其他权益工具投资的公允价值变动			150,266,102.11	601,064,408.45
预提土地增值税	185,314,490.67	741,257,962.68	13,342,493.34	53,369,973.36
搬迁支出	58,796,254.42	235,185,017.69	60,828,536.59	243,314,146.36
其他	7,147,771.33	42,804,387.31	25,902.92	259,029.20

2. 互抵后的递延所得税资产或负债及对应的互抵后可抵扣或应纳税暂时性差异

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	-13,607,673.47	-57,780,791.44		
资产减值准备	-1,894,301.91	-12,628,679.40		
其他权益工具投资公允价值	-1,247,400.67	-8,316,004.44		
新租赁准则可抵扣差异	-1,256,943.99	-7,149,476.98		
其他	-9,209,026.90	-29,686,630.62		
二、递延所得税负债	-13,607,673.47	-57,780,791.44		
商标权	-8,172,386.34	-32,689,545.37		
其他	-5,076,677.19	-23,656,806.27		
非同一控制企业合并资产评估增值	-358,609.94	-1,434,439.80		

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,293,648,405.58	685,168,332.24
可抵扣亏损	500,885,822.49	441,924,420.94
合计	1,794,534,228.07	1,127,092,753.18

4. 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
2021		33,552,978.82	
2022	131,813,956.33	103,408,150.55	
2023	84,589,200.34	56,880,105.12	
2024	121,161,641.65	116,686,164.60	

年份	期末余额	期初余额	备注
2025	73,795,810.97	131,133,106.54	
2026	86,494,231.34	263,915.31	
无	3,030,981.86		
合计	500,885,822.49	441,924,420.94	—

(二十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
内部交易土增税	135,315,281.93	
受限定期存款	21,114,721.34	
佣金	39,153,168.98	2,533,421.00
预付 APP 平台款	15,282,327.99	418,480.00
待处理财产损益		1,746,562.57
保函保证金	108,210,624.16	
其他	1,596,740.67	
合计	320,672,865.07	4,698,463.57

(二十七) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	552,200,000.00	
抵押借款	110,000,000.00	604,770,063.00
保证借款	2,124,643,113.26	2,120,000,000.00
信用借款	7,154,871,933.63	5,660,590,000.00
合计	9,941,715,046.89	8,385,360,063.00

(二十八) 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	377,474,646.47	60,000,000.00
合计	377,474,646.47	60,000,000.00

(二十九) 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)	2,773,977,791.29	1,677,761,333.48

账龄	期末余额	期初余额
1-2 年（含 2 年）	878,312,507.53	670,979,948.76
2-3 年（含 3 年）	422,488,265.14	200,730,878.30
3 年以上	900,301,032.18	472,613,095.64
合计	4,975,079,596.14	3,022,085,256.18

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
扬州大江港航工程有限公司	74,397,698.96	工程项目设备或施工款,按合同约定或协商付款期
贵州恒利物流有限公司	39,887,337.07	未结算
福建三明市政工程有限公司	31,506,861.52	工程项目设备或施工款,按合同约定或协商付款期
江苏新纪元公用事业建设有限公司	30,512,329.49	工程项目设备或施工款,按合同约定或协商付款期
厦门市政经济咨询有限公司	29,669,683.45	工程项目设备或施工款,按合同约定或协商付款期
贵州水务建设工程有限公司	23,540,984.30	工程项目设备或施工款,按合同约定或协商付款期
广州市利公贸易有限公司	10,741,147.32	未结算
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
广州润诚市政工程发展有限公司	5,110,000.00	未结算
合计	263,129,418.87	—

(三十) 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）	191,094,721.02	162,431,547.36
1 年以上	41,740,365.41	47,168,092.95
合计	232,835,086.43	209,599,640.31

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
中大中方信控股有限公司	1,164,000.00	未结算
戴安宽	1,102,537.36	未到结算期
刘志强	547,982.00	涉及未完结诉讼
广州市拓驰贸易有限公司	400,000.00	未到结算期

债权单位名称	期末余额	未结转原因
中国商务旅游公司	360,034.26	未结算
合计	3,574,553.62	—

(三十一) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收设计及监理费	75,614,198.92	46,582,576.02
预收工程款	711,657,353.59	662,329,403.72
预收购房款	21,901,059,506.38	16,925,016,118.68
其他预收款	12,871,447.69	5,759,684.17
预收出售车位款	19,047.62	2,747,904.78
预收管理费	591,389,856.98	67,176,957.95
合计	23,292,611,411.18	17,709,612,645.32

(三十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	229,786,818.99	3,185,985,191.54	2,527,824,952.53	887,947,058.00
二、离职后福利-设定提存计划	5,775,914.12	251,313,253.91	242,715,984.41	14,373,183.62
三、辞退福利	7,150,593.99	5,288,070.50	9,820,499.10	2,618,165.39
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		6,655,812.13	6,655,812.13	
合计	242,713,327.10	3,449,242,328.08	2,787,017,248.17	904,938,407.01

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	217,524,646.66	2,791,080,141.85	2,143,090,370.47	865,514,418.04
二、职工福利费	3,180,680.04	91,026,609.35	86,744,730.63	7,462,558.76
三、社会保险费	79,292.32	121,014,977.06	119,449,440.85	1,644,828.53
其中：医疗保险费及生育保险费	74,028.06	83,428,182.20	81,895,363.89	1,606,846.37
工伤保险费	772.50	19,670,797.36	19,665,779.22	5,790.64
其他	4,491.76	17,915,997.50	17,888,297.74	32,191.52
四、住房公积金	309,241.48	138,955,293.81	136,221,540.35	3,042,994.94
五、工会经费和职工教育经费	7,051,637.97	35,327,860.80	33,480,090.24	8,899,408.53

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
六、短期带薪缺勤	171,435.03	-171,435.03		
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	1,469,885.49	8,751,743.70	8,838,779.99	1,382,849.20
合计	229,786,818.99	3,185,985,191.54	2,527,824,952.53	887,947,058.00

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	1,564,072.51	183,167,721.12	180,976,564.61	3,755,229.02
二、失业保险费	5,234.65	7,050,079.15	6,752,081.89	303,231.91
三、企业年金缴费	4,206,606.96	61,095,453.64	54,987,337.91	10,314,722.69
合计	5,775,914.12	251,313,253.91	242,715,984.41	14,373,183.62

(三十三) 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	90,031,163.76	1,378,448,650.68	993,813,209.85	474,666,604.59
资源税		198,855.00	134,035.00	64,820.00
企业所得税	450,073,678.80	953,250,407.73	888,507,199.99	514,816,886.54
城市维护建设税	7,606,737.31	81,902,205.02	59,735,145.42	29,773,796.91
房产税	8,608,449.16	96,310,637.03	83,834,942.33	21,084,143.86
土地使用税	1,103,787.22	21,684,556.17	20,213,043.89	2,575,299.50
个人所得税	16,607,252.74	181,422,554.58	177,236,703.00	20,793,104.32
教育费附加(含地方教育费附加)	6,292,999.68	58,957,655.48	43,848,238.45	21,402,416.71
其他税费	922,864,009.92	973,548,581.51	724,645,224.09	1,171,767,367.34
合计	1,503,188,078.59	3,745,724,103.20	2,991,967,742.02	2,256,944,439.77

(三十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	399,712,405.17	340,991,523.48
应付股利	11,550,821.14	
其他应付款项	15,608,919,113.53	11,972,702,857.42
合计	16,020,182,339.84	12,313,694,380.90

1. 应付利息情况

(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	38,336,830.75	18,146,110.11
企业债券利息	325,235,758.96	308,936,111.85
短期借款应付利息	334,888.88	7,694,181.66
其他利息	35,804,926.58	6,215,119.86
合计	399,712,405.17	340,991,523.48

2. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	11,550,821.14	
合计	11,550,821.14	

3. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金等	921,773,662.14	387,183,255.26
应付工程款	764,529,266.59	725,598,077.32
代收代付款	57,796,551.06	84,386,238.02
往来款	12,566,772,856.20	9,374,454,778.81
应付杂项	1,298,046,777.54	1,401,080,508.01
合计	15,608,919,113.53	11,972,702,857.42

(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	2,541,727,405.05	未结算
广州智诚实业有限公司	720,000,000.00	尚未届至偿还期限
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	720,000,000.00	尚未届至偿还期限
恒生有限公司	49,852,353.28	未结算合作项目款
(澳门)大明(集团)有限公司	34,470,617.81	合作关联公司, 暂不需支付
广州盛唐投资有限公司	32,436,170.74	未结算
广州泉承餐饮有限公司	29,024,723.84	中怡与泉承餐饮往来款-无力偿还
广州市骏合展览策划有限公司	25,392,232.00	未结算

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
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
合计	4,192,150,617.69	—

(3) 其他应付款余额大额列示如下

债权单位名称	所欠金额	欠款时间	款项性质或内容
广州市公共交通集团有限公司	1,467,723,600.00	2021 年	股东借款
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	720,000,000.00	2020 年	借款
广州智诚实业有限公司	720,000,000.00	2019 年	借款
广州市荔湾区土地开发中心	600,000,000.00	2021 年	土地开发款
广州南沙开发建设集团有限公司	197,931,459.85	2018 年	集团外往来款
中原信托有限公司	85,061,000.00	2021 年	往来借款
(澳门)大明(集团)有限公司	34,470,617.81	2016 年以前	往来款
广州南沙现代农业产业集团有限公司	24,720,850.00	2018 年	集团外往来款
合计	3,849,907,527.66		

(三十五) 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	2,379,733,042.02	112,005,802.96
1 年内到期的应付债券 (1)	4,147,585,994.42	6,012,728,368.59
1 年内到期的长期应付款	12,869,644.39	
1 年内到期的租赁负债	46,055,153.97	8,214,645.76
合计	6,586,243,834.80	6,132,948,817.31

注：(1) 一年内到期的应付债券明细详见附注八、(三十八) 应付债券明细披露。

(三十六) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	4,000,000,000.00	
待缴交土地增值税等税金	420,698,347.85	
待转销项税额	2,143,948,989.38	1,649,916,228.70
待转销项税额附加费	6,998,937.68	6,549,199.82
合计	6,571,646,274.91	1,656,465,428.52

1. 短期应付债券明细如下:

债券名称	发行日期	到期日	票面利率	发行金额
2021 第二期超短-21 粤珠江 SCP002	2021/10/14	2022/7/15	3.92%	1,000,000,000.00
2021 第三期超短-21 粤珠江 SCP003	2021/10/27	2022/7/26	3.82%	1,000,000,000.00
2021 第四期超短-21 粤珠江 SCP004	2021/11/10	2022/8/28	3.70%	1,000,000,000.00
2021 第五期超短-21 粤珠江 SCP005	2021/11/23	2022/8/28	3.55%	1,000,000,000.00
合计				4,000,000,000.00

(三十七) 长期借款

1. 长期借款情况

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,010,552,013.00	1,531,180,368.00
抵押借款	9,128,850,801.37	14,563,114,032.97
保证借款	3,493,933,543.73	248,827,888.89
信用借款	2,037,333,100.00	429,686,549.21
合计	15,670,669,458.10	16,772,808,839.07

2. 主要长期借款本期增减变动情况

项目	债权方名称	债务方名称	借款期限	借款本金余额	本期增减变动额	借款用途/利率
抵押借款	中国建设银行股份有限公司广州白云支行	广州珠江实业集团有限公司	2017/7/14 至 2032/7/13	173,850,000.00	-9,500,000.00	4.35%-4.95%
			2017/8/10 至 2032/8/9	173,850,000.00	-9,500,000.00	4.35%-4.95%
			2017/8/31 至 2032/8/30	86,925,000.00	-4,750,000.00	4.35%-4.95%
			2017/11/24 至 2032/11/23	173,850,000.00	-9,500,000.00	4.35%-4.95%
	广州农村商业银行股份有限公司		2020/12/29 至 2027/12/29	300,000,000.00		4.90%
			2020/12/30 至 2027/12/30	185,000,000.00	-185,000,000.00	4.90%
	中国光大银行股份有限公司广州分行		2020/12/28 至 2027/12/28	257,142,857.14	-42,857,142.86	4.90%
			2021/1/4 至 2027/1/3	185,000,000.00	185,000,000.00	4.90%
信用借款	中国光大银行股份有限公司广州分行	广州珠江实业集团有限公司	2021/1/4 至 2027/1/3	195,000,000.00	195,000,000.00	4.50%
			2021/3/19 至 2024/3/18	250,000,000.00	250,000,000.00	4.95%

项目	债权方名称	债务方名称	借款期限	借款本金余额	本期增减变动额	借款用途/利率
	中国工商银行股份有限公司广州南方支行		2021/12/10 至 2024/12/9	630,000,000.00	630,000,000.00	4.05%
			2021/9/3 至 2028/7/28	70,000,000.00	70,000,000.00	4.05%
	广州银行股份有限公司广州分行		2021/9/6 至 2028/7/28	214,000,000.00	214,000,000.00	4.38%
	江苏银行股份有限公司深圳分行		2021/9/6 至 2028/9/6	500,000,000.00	500,000,000.00	4.38%
保证借款	中国建设银行股份有限公司广州白云支行	广州市城实投资有限公司	2019-6-27 至 2022-6-26	400,000,000.00	-250,000,000.00	固定资产贷款
			2019-10-25 至 2022-6-26	300,000,000.00		固定资产贷款
			2021-5-21 至 2024-5-20	800,000,000.00	800,000,000.00	固定资产贷款
	中国光大银行股份有限公司广州分行		2021-6-29 至 2024-6-28	282,200,000.00	282,200,000.00	固定资产贷款
抵押借款	中国建设银行股份有限公司广州白云支行	广州捷星房地产开发有限公司	2019-6-3 至 2033-6-2	34,000,000.00		JY8 地块商业楼项目投资
			2020-11-5 至 2033-6-2	16,939,000.00		
			2021-1-8 至 2033-6-2	29,042,100.00	29,042,100.00	
			2021-6-8 至 2033-6-2	22,233,900.00	22,233,900.00	
			2021-10-1 至 2033-6-2	22,850,100.00	22,850,100.00	
			2021-11-30 至 2033-6-2	26,010,800.00	26,010,800.00	
			2021-12-30 至 2033-6-2	20,968,200.00	20,968,200.00	
抵押借款	中国建设银行股份有限公司广州白云支行	广州南实投资有限公司	2020.7.3 至 2022.11.27	290,000,000.00	-290,000,000.00	地块开发建设需要
			2019.11.28 至 2022.11.27	260,000,000.00	-260,000,000.00	地块开发建设需要
信用借款	上海新陆三房地产有限公司		2019.11.27-	170,000,000.00		地块开发建设需要

项目	债权方名称	债务方名称	借款期限	借款本金余额	本期增减变动额	借款用途/利率
抵押借款	中国建设银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行、中国建设银行股份有限公司广州白云支行	清远市广州后花园有限公司	2017-1-25 至 2022-1-24	900,000,000.00	-481,550,000.00	美林湖水镇滨湖风情区项目的建设
	广州农村商业银行华夏支行		2020-9-9 至 2024-9-9	1,080,000,000.00	1,031,540,000.00	开发清远市美林湖水镇T区项目
	平安银行广州分行		2017-6-26 至 2022-6-25	1,382,577,800.00	-1,382,577,800.00	本期归还6,007,800.00元,其余转入一年内到期的长期流动负债
	广州新华城市发展产业投资企业(有限合伙)		2019-12-13 至 2022-12-13	1,700,000,000.00	-1,700,000,000.00	转入一年内到期的长期流动负债
	立根融资租赁有限公司		2021-7-8 至 2024/7/8		462,500,000.00	用于置换乙方的存量金融机构债务
保证借款	陆家嘴国际信托有限公司	清远市广州后花园有限公司	2019-9-26 至 2024-9-25	500,000,000.00		用于置换乙方的存量金融机构债务
	中国外贸金融租赁有限公司		2020-10-30 至 2025-10-30	500,000,000.00	-90,689,495.71	售后融资
合计				12,131,439,757.14	25,420,661.43	

(三十八) 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	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
18 粤珠江 PPN003	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
PPP 专项债	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00
公司债-21 珠江 01	1,310,000,000.00	
珠实股份非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	1,345,830,718.28	
中票 2020-20 粤珠江 MTN001	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
中票 2020-20 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
中票 2020-20 粤珠江 MTN003	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
中票 2020-20 粤珠江 MTN004	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
中票 2020-21 粤珠江 MTN001	1,200,000,000.00	
中票 2020-21 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	
广金直融城实 1 号	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
17 粤珠江 PPN001		1,200,000,000.00
珠实股份非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	664,911,155.91	664,020,102.63
珠实股份非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	782,674,838.51	781,606,105.75
17 粤珠江 PPN001	1,200,000,000.00	
16 粤珠江 MTN001（中票）		1,500,000,000.00
公司债-16 珠江 02		1,500,000,000.00
公司债-16 珠江 01		500,000,000.00
17 粤珠江 PPN001		500,000,000.00
18 粤珠江 PPN002		500,000,000.00
珠实股份非公开发行 2016 年公司债券（第一期）		40,900,000.00
珠实股份公开发行 2018 年公司债券（第一期）		1,471,828,368.59
应付债券小计	20,323,416,712.70	20,978,354,576.97
其中：一年内到期的应付债券		
广金直融城实 1 号	1,500,000,000.00	
珠实股份非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	664,911,155.91	
珠实股份非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	782,674,838.51	
17 粤珠江 PPN001	1,200,000,000.00	
16 粤珠江 MTN001（中票）		1,500,000,000.00
公司债-16 珠江 02		1,500,000,000.00
公司债-16 珠江 01		500,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
17 粤珠江 PPN001		500,000,000.00
18 粤珠江 PPN002		500,000,000.00
珠实股份非公开发行 2016 年公司债券（第一期）		40,900,000.00
珠实股份公开发行 2018 年公司债券（第一期）		1,471,828,368.59
一年内到期的应付债券小计	4,147,585,994.42	6,012,728,368.59
应付债券净额合计	16,175,830,718.28	14,965,626,208.38

1. 应付债券的增减变动

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 2021 年公司债券(第一期)	1,300,000,000.00	2021-6-7	3 年	1,296,880,000.00		1,296,880,000.00	41,470,000.00	-7,480,718.28		1,345,830,718.28
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	664,020,102.63		37,050,000.00	-891,053.28	37,050,000.00	664,911,155.91
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	1,471,828,368.59		24,255,000.00	-936,631.41	1,497,020,000.00	
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	40,900,000.00		900,000.00		41,800,000.00	
中票 2020-21 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	2021-8-23	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00				1,500,000,000.00
中票 2020-21 粤珠江 MTN001	1,200,000,000.00	2021-4-8	3 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00				1,200,000,000.00

广州珠江实业集团有限公司 2021 年度合并财务报表附注

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
中票 2020-20 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
中票 2020-20 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
中票 2020-20 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
中票 2020-20 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
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
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	
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	
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
公司债-21 珠江 01	1,310,000,000.00	2021-9-15	5 年	1,310,000,000.00		1,310,000,000.00				1,310,000,000.00
公司债-16 珠江 01	500,000,000.00	2016-3-16	5 年	500,000,000.00	500,000,000.00				500,000,000.00	
公司债-16 珠江 02	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	

广州珠江实业集团有限公司 2021 年度合并财务报表附注

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
16 粤珠江 MTN001 (中票)	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 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
广金直融城实 1 号	1,500,000,000.00	2018-6-29	4 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
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	781,606,105.75		43,602,000.00	-1,068,732.76	43,602,000.00	782,674,838.51
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	26,200,000,000.00	—	—	26,180,660,000.00	20,978,354,576.97	5,306,880,000.00	147,277,000.00	-10,377,135.73	6,119,472,000.00	20,323,416,712.70

2. 应付债券的发行信息

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票据代号	票面利率	本金兑付日	主承销单位	本息方式
16 粤珠江 MTN001 (中票)	1,500,000,000.00	2016-9-5	5 年	1,500,000,000.00	101654081	3.72%	2021 年 9 月 5 日	中国建设银行	

广州珠江实业集团有限公司 2021 年度合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票据代号	票面利率	本金兑付日	主承销单位	本息方式
公司债-16 珠江 02	1,500,000,000.00	2016-9-22	5 年	1,500,000,000.00	136719	3.44%	2021 年 9 月 22 日	平安证券有限责任公司	
公司债-16 珠江 01	500,000,000.00	2016-3-16	5 年	500,000,000.00	136289	3.32%	2021 年 3 月 13 日	平安证券有限责任公司	
17 粤珠江 PPN001	1,200,000,000.00	2017-9-5	5 年	1,200,000,000.00	031754021	5.93%	2022 年 9 月 4 日	中国建设银行	
18 粤珠江 PPN001	500,000,000.00	2018-3-6	3 年	500,000,000.00	031800118,	6.08%	2021 年 3 月 6 日	中国建设银行	
18 粤珠江 PPN002	500,000,000.00	2018-3-20	3 年	500,000,000.00	031800145	6.20%	2021 年 3 月 20 日	中国建设银行	
18 粤珠江 PPN003	1,000,000,000.00	2018-4-20	5 年	1,000,000,000.00	031800234	6.50%	2023 年 4 月 20 日	中国建设银行	
PPP 专项债	1,020,000,000.00	2018-7-19	15 年	1,020,000,000.00	1880142	5.70%	2033 年 7 月 19 日	海通证券股份有限公司	每年付 息一次， 与兑付 日一次 性对 本金及 最后 一期 利息
中票 2020-20 粤珠江 MTN001	2,000,000,000.00	2020-1-9	3 年	2,000,000,000.00	102000014	3.76%	2023 年 1 月 9 日	招商银行	
中票 2020-20 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	2020-4-13	3 年	1,500,000,000.00	102000631	3.07%	2023 年 4 月 13 日	招商银行	
中票 2020-20 粤珠江 MTN003	1,500,000,000.00	2020-12-8	3 年	1,500,000,000.00	102002246	4.69%	2023 年 12 月 7 日	招商银行	
中票 2020-20 粤珠江 MTN004	1,800,000,000.00	2020-12-16	3 年	1,800,000,000.00	102002307	4.68%	2023 年 12 月 16 日	浦发银行	
中票 2020-21 粤珠江 MTN001	1,200,000,000.00	2021-4-8	3 年	1,200,000,000.00	102100641	4.70%	2024 年 4 月 9 日	浦发银行	
中票 2020-21 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	2021-8-23	3 年	1,500,000,000.00	102101636	4.85%	2024 年 8 月 23 日	招商银行	
公司债-21 珠江 01	1,310,000,000.00	2021-9-15	5 年	1,310,000,000.00	188748	4.65%	2026 年 9 月 15 日	中信证券	
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	135574	4.50%	2021 年 6 月 21 日	万联证券	
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	143549	6.93%	2023 年 4 月 2 日	平安证券	

广州珠江实业集团有限公司 2021 年度合并财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票据代号	票面利率	本金兑付日	主承销单位	本息方式
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	151765	5.70%	2022 年 7 月 11 日	海通证券	
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	162112	5.59%	2022 年 11 月 6 日	海通证券	
珠实股份非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	1,300,000,000.00	2021/6/7	3 年	1,296,880,000.00	178731	6.38%	2024 年 6 月 7 日	海通证券	
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	-	--	2023 年 12 月 29 日		
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	-	--	2024 年 1 月 9 日		
广金直融城实 1 号	1,500,000,000.00	2018-6-29	4 年	1,500,000,000.00	-	11.00%	2022 年 6 月 28 日	广东安山逸信控股有限公司	每半年付息
合计				26,180,660,000.00					

(三十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	234,306,661.80	67,711,090.19
未确认的融资费用	54,468,620.14	27,841,678.39
重分类至一年内到期的非流动负债	46,055,153.97	8,214,645.77
租赁负债净额	133,782,887.69	31,654,766.03

(四十) 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	60,490,516.95	33,259,406.71	14,688,312.27	79,061,611.39
专项应付款	282,511,020.25	16,982,103.63	32,808,676.09	266,684,447.79
合计	343,001,537.20	50,241,510.34	47,496,988.36	345,746,059.18

1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
管理处未付业主利润	14,000,458.68	10,536,141.15
应付股权转让款	7,044,441.18	
代管基金	5,188,653.53	4,989,461.53
职工宿舍集资款	3,188,939.51	3,188,939.51
维修基金(基建基金)	1,866,678.70	1,276,329.97
合计	31,289,171.60	19,990,872.16

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

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	980,867.97		226,512,567.49
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	7,704,898.99	11,951.00		7,716,849.99
市经协	2,050,000.00			2,050,000.00
合计	277,875,558.36	992,818.97	18,943,391.11	259,924,986.22

(四十一) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	251,462.63	

项目	期末余额	期初余额
其他	1,847,740.30	443,751.08
合计	2,099,202.93	443,751.08

(四十二) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	73,133.00	189,971,432.97	1,817,335.88	188,227,230.09
淘金北路正平一巷 3.5.9 号 首层资产购置补助	18,603,961.43		753,054.48	17,850,906.95
地方贡献奖励	13,360,000.00			13,360,000.00
2011-2014 年西湾路拆迁固 定资产购置补助	91,056.22		60,402.95	30,653.27
合计	32,128,150.65	189,971,432.97	2,630,793.31	219,468,790.31

1. 政府补助明细表详细列示如下：

项目	政府补助种类	期初余额	本期增加	本期减少	其中：计入 损益的补 助金额	期末余额
递延稳岗补 贴政府补助	与收益相关	73,133.00		73,133.00	73,133.00	
租赁住房项 目资本金	与资产相关		118,721,096.65			118,721,096.65
苏交科及下 属单位项目 政府补助	与资产相关		71,250,336.32	1,744,202.88	1,744,202.88	69,506,133.44
合计		73,133.00	189,971,432.97	1,817,335.88	1,817,335.88	188,227,230.09

(四十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
总部经济奖励		977,341.05
东风路扩建办	122,343.48	122,343.48
麓湖阁管理处代管水电维修基金	615,906.95	616,306.95
金蝶项目建筑节能与墙材革新专项资金		370,000.00
其他		4,500.00
合计	738,250.43	2,090,491.48

(四十四) 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 (%)
广州市人民政府			7,200,000,000.00		7,200,000,000.00	90.00
广东省财政厅			800,000,000.00		800,000,000.00	10.00
广州市水务投资集团有限公司	8,000,000,000.00	100.00		8,000,000,000.00		
合计	8,000,000,000.00	—	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	—

注：(1) 根据广州市国资委《关于将广州珠江实业集团有限公司 90% 国有股权无偿划转至广州市人民政府的通知》（穗国资产权[2021]9 号），将广州市水务投资集团有限公司持有的本公司 90% 股权无偿划转至广州市人民政府，另外 10% 无偿划转至广东省财政厅，并已完成工商变更，自此本公司变更为广州市人民政府和广东省财政厅直接持股。

(2) 根据《财政部关于划转部分国有资本充实社保资金后企业增资财务处理有关事项的通知》（财资[2021]116 号），《广东省财政厅转发财政部关于划转部分国有资本充实社保资金后企业增资财务处理有关事项的通知》（粤财资函[2021]13 号），广州市国资委关于印发《划转部分国有资本充实社保基金后监管企业增减资事项办理程序的通知》（穗国资产权[2022]4 号）。本公司部分股权后续将被划转充实社保基金，后续股东之间的股比会随着省市股东资产的注入，结合上年度经审计的财务报告及本年度发生的广州方增减资事项，以省方享有的净资产账面值不减少为原则，重新计算广州方及广东省财政厅分别占划转社保企业的股权比例，计算公式为：

广州市人民政府应占股权比例 = (广州方增减资总金额 + 增减资前广州方占合并净资产的权益金额) / (广州方增减资总金额 + 增减资前合并净资产金额)。其中，减资总金额为负数。

(四十五) 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 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	—	3,700,000,000.00	—		—	2,900,000,000.00	—	800,000,000.00

注：本公司年初持有的 18 粤珠江 MTN001、18 粤珠江 MTN002、博时资本-铂锭 560 号单一资产管理计划权益工具到期后，未办理延续，并于本年兑付，相应减少其他权益工具 29 亿元。

(四十六) 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	4,640,661,315.72	187,229,116.77		4,827,890,432.49
合计	4,640,661,315.72	187,229,116.77		4,827,890,432.49

注：本公司本年度资本公积主要变动明细如下：

(1) 本公司本年度接收广州市财政局无偿划拨的位于越秀区盘福路朱紫街 60 号 106 房等 4 套存量公房（建筑面积 207.42 平方米），越秀区淘金路 132 号 703 房存

量公房（建筑面积 47.6367 平方米），越秀区广中路 3 号 103 房存量公房（建筑面积 10.95 平方米），海珠区聚德东路华英街 4 号 404 存量公房（建筑面积 67.79 平方米）并将其无偿划拨至珠江租赁公司，按照评估值入账，合计增加资本公积 9,118,273.00 元，广州市财政局无偿划走原划入的位于海珠区晓港中马路 53 号 102 房，减少资本公积 850,626.00 元，净增加资本公积 8,267,647.00 元。

（2）根据广州市财政局关于直接支付 2021 年政府投资项目（保障性住房）市财政资金的函，本公司本年度收到市住房保障办 373,880,000.00 元建设项目资本金，用于我市的保障性住房项目，并由市财政直接拨付给珠江租赁公司，增加本公司的资本公积 373,880,000.00 元。

（3）依据市国资委（穗国资批[2021]82 号），市国资委批准将本公司下属珠江健康集团未偿还的 3,112,737.00 元财政借款划转为市国家独享资本金，增加本公司资本公积 3,112,737.00 元。

（4）本公司与广州水务资产管理有限公司签订《珠水同嘉股权转让协议》，溢价收购少数股东持有的珠水同嘉公司 69.00% 股权，冲减资本公积 106,640,000.00 元。

（5）根据市国资委（穗国资资本[2021]8 号），市国资委将原本公司代持的广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“珠实股份”）4.52% 股权无偿划转至广州市城市建设投资集团有限公司，因无偿划转减少资本公积 95,147,122.39 元。

（6）本公司下属非全资子公司少数股东增资，其中归属于本公司享有的份额增加所有者权益变动，增加资本公积 3,755,855.16 元。

以上事项，本期合计净增加资本公积 187,229,116.77 元。

（四十七）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		156,794,436.28	156,794,436.28		
合计		156,794,436.28	156,794,436.28		——

（四十八）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	457,665,652.94	45,147,551.23		502,813,204.17
合计	457,665,652.94	45,147,551.23		502,813,204.17

(四十九) 未分配利润

1. 未分配利润情况

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	3,041,032,488.14	4,006,232,204.02
期初调整金额	385,186.67	-776,120,452.56
本期期初余额	3,041,417,674.81	3,230,111,751.46
本期增加额	462,311,777.62	342,050,055.00
其中：本期净利润转入	461,853,290.96	380,752,738.66
其他调整因素	458,486.66	-38,702,683.66
本期减少额	601,378,785.42	531,129,318.32
其中：本期提取盈余公积数	45,147,551.23	97,336,006.08
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	8,128,419.10	220,148,867.82
转增资本		
其他减少	548,102,815.09	213,644,444.42
本期期末余额	2,902,350,667.01	3,041,032,488.14

注：1、上期未分配利润补充说明：

(1) 上期其他减少 213,644,444.42 元为计提的永续债利息。

(2) 上期其他调整因素为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、本期未分配利润补充说明：

(1) 本期期初调整 385,186.67 元，为本年度执行新租赁准则而调整增加的年初未分配利润。

(2) 本期其他调整因素 458,486.66 元，为下属湖南珠江实业投资有限公司收购少数股东持有的子公司股权，收购对价与净资产的差额部分增加归属于母公司享有的留存收益份额 458,486.66 元。

(3) 本期其他减少包括计提的永续债利息 216,569,823.29 元，以及本公司按照广州市住建局（穗建住保[2021]229号）文件要求，2021年净上缴财政的2019-2020年公租房收益 331,532,991.80 元。

(五十) 营业收入、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	18,813,118,610.70	14,057,838,621.23	11,869,768,073.00	9,069,063,240.22
工程咨询	1,957,717,790.36	1,092,187,697.82		
工程服务	5,576,842,397.24	5,205,197,118.11	4,570,796,771.18	4,255,701,085.30
物业管理	1,134,198,402.45	871,961,296.11	1,186,350,720.30	913,346,208.23
商业经营	447,119,891.46	289,727,659.10	547,564,403.50	380,969,465.30
房地产投资开发	9,697,240,129.19	6,598,764,850.09	5,565,056,178.02	3,519,046,481.39
2. 其他业务小计	409,517,038.49	121,646,729.84	369,158,968.52	165,705,487.57
其他城市运营与服务板块收入	409,517,038.49	121,646,729.84	369,158,968.52	165,705,487.57
合计	19,222,635,649.19	14,179,485,351.07	12,238,927,041.52	9,234,768,727.79

(五十一) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
1. 运输费		225,034.61
2. 保险费	83,286.08	810,321.15
3. 展览费	5,495,268.32	5,805,569.60
4. 广告费	142,577,222.95	138,191,995.75
5. 销售服务费	103,013,358.50	130,319,623.07
6. 职工薪酬	100,188,027.98	71,324,710.31
7. 业务经费	4,933,280.94	472,930.53
8. 委托代销手续费	53,027,145.37	6,810,058.95
9. 折旧费	13,661,679.60	1,595,920.68
10. 修理费	187,911.26	6,577,404.63
11. 样品及产品损耗	135,600.00	1,103,391.24
12. 其他	34,124,226.40	155,596,285.45
合计	457,427,007.40	518,833,245.97

(五十二) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
1. 职工薪酬	981,564,190.14	723,136,797.42
2. 保险费	3,797,518.48	2,091,749.97

项目	本期金额	上期金额
3.折旧费	64,758,926.00	45,105,740.59
4.修理费	7,007,104.85	9,235,404.67
5.无形资产摊销	12,893,106.19	3,072,437.08
6.存货盘亏	1,160.13	
7.业务招待费	13,704,859.02	7,563,313.36
8.差旅费	5,758,530.60	3,583,376.98
9.办公费	86,442,042.96	74,322,794.71
10.会议费	1,257,880.46	690,695.97
11.诉讼费	16,507,429.35	23,032,499.86
12.聘请中介机构费	44,284,578.20	22,924,733.34
其中：年度决算审计费用	3,145,301.00	1,565,025.81
13.咨询费	29,875,022.58	1,308,863.17
14.董事会费		26,969.56
15.排污费	2,475.25	2,576.94
16.其他	170,552,893.65	123,942,509.80
合计	1,438,407,717.86	1,040,040,463.42

(五十三) 研发费用

项目	本期金额	上期金额（同口径）
人员人工费用	132,639,595.98	72,043,087.23
直接投入费用	25,646,073.77	12,022,644.48
折旧费用	7,620,382.91	549,895.60
无形资产摊销	7,114,585.63	1,419,522.72
新产品设计费等		
其他相关费用	11,014,727.60	3,037,731.16
委托外部机构或个人进行研发活动所发生的费用	7,012,898.37	
合计	191,048,264.24	89,072,881.19

(五十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,103,588,707.67	873,409,351.63
减：利息收入	431,667,836.90	468,697,393.78
汇兑损失	-3,156,223.03	-1,255,603.72

项目	本期金额	上期金额
手续费及其他融资费用	60,627,782.07	57,745,929.62
合计	729,392,429.81	461,202,283.75

(五十五) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
各项政府补助	43,211,172.30	15,509,683.88
征拆补偿款递延分摊	4,866,437.43	989,106.15
合计	48,077,609.73	16,498,790.03

(五十六) 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	-94,820,086.24	-28,885,031.00
处置长期股权投资产生的投资收益	12,090,823.17	461,961,264.89
交易性金融资产持有期间的投资收益	32,286,730.49	166,417,908.93
处置交易性金融资产取得的投资收益	664,202.74	23,975,745.83
其他权益工具投资持有期间的投资收益	101,280.30	96,372,293.90
处置其他债权投资取得的投资收益	112.18	
其他	148,970,754.95	-8,904,827.84
合计	99,293,817.59	710,937,354.71

(五十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	56,764,028.55	1,910,691.21
其他非流动金融资产	-515,894.35	-111,740,000.00
按公允价值计量的投资性房地产	-8,165,655.39	-9,652,829.83
合计	48,082,478.81	-119,482,138.62

(五十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-415,038,722.23	-527,316,323.87
合计	-415,038,722.23	-527,316,323.87

(五十九) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-955,153.18	-8,172,994.86
合同资产减值损失	-79,239,506.54	-582,292.30

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产减值损失	-349,355,592.88	
商誉减值损失	-25,633,900.00	
合计	-455,184,152.60	-8,755,287.16

1. 资产减值准备

项目	期初账面余额	本期增加额			合计
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	
一、坏账准备	1,024,802,366.81	435,501,371.76	1,568,893,984.56		2,004,395,356.32
其中：应收账款坏账准备	110,762,472.43	211,106,324.94	1,403,997,999.92		1,615,104,324.86
二、存货跌价准备	16,895,846.18	955,153.18	4,942,610.29		5,897,763.47
三、合同资产减值准备	582,292.30	79,239,506.54	620,926,860.40		700,166,366.94
四、长期股权投资减值准备	31,312,094.53				
五、投资性房地产减值准备	1,515,122.90	349,355,592.88			349,355,592.88
六、在建工程减值准备	5,808,318.68				
七、无形资产减值准备			5,649,048.81		5,649,048.81
八、商誉减值准备		25,633,900.00			25,633,900.00
九、其他减值准备	25,361,133.31				
合计	1,106,277,174.71	890,685,524.36	2,200,412,504.06		3,091,098,028.42

续表：

项目	本期减少额					期末账面余额
	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
一、坏账准备	30,770,815.39	6,192,659.87	1,600,907.36	4,072,957.02	42,637,339.64	2,986,560,383.49
其中：应收账款坏账准备	9,336,365.23		1,409,689.93	4,072,957.02	14,819,012.18	1,711,047,785.11
二、存货跌价准备						22,793,609.65
三、合同资产减值准备			5,585,628.38		5,585,628.38	695,163,030.86
四、长期股权投资减值准备	—	10,233,974.53			10,233,974.53	21,078,120.00
五、投资性房地产减值准备	—	176,224.34			176,224.34	350,694,491.44
六、在建工程减值准备	—					5,808,318.68
七、无形资产减值准备	—					5,649,048.81
八、商誉减值准备	—					25,633,900.00

项目	本期减少额					期末账面余额
	资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
九、其他减值准备		1,500,000.00			1,500,000.00	23,861,133.31
合计	30,770,815.39	18,102,858.74	7,186,535.74	4,072,957.02	60,133,166.89	4,137,242,036.24

(六十) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产利得	-1,139,771.61	-116,114.39	-1,139,771.61
合计	-1,139,771.61	-116,114.39	-1,139,771.61

(六十一) 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	2,926,147.54	506,756.55	2,926,147.54
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助	137,553.60	7,337,619.73	137,553.60
其他收入	13,546,187.90	11,044,788.67	13,546,187.90
罚款违约赔偿收入	7,496,768.20	10,007,823.37	7,496,768.20
无需支付的应付款项	18,963,397.94	336,782.60	18,963,397.94
盘盈利得	6,296.21	3,092,124.08	6,296.21
诉讼执行款	450,000.00	3,315,422.03	450,000.00
拆迁补偿收入		157,070.00	
税金减免利得	1,731,322.68	5.08	1,731,322.68
合计	45,257,674.07	35,798,392.11	45,257,674.07

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
其他零星补贴	137,553.60	4,773,313.62
新冠疫情补贴		2,525,706.11
旅游厕所奖补		38,600.00
合计	137,553.60	7,337,619.73

(六十二) 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	9,688,391.46	590,043.77	9,692,878.92

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
对外捐赠支出	21,062,196.61	1,998,796.00	21,062,196.61
其他支出	4,606,655.80	6,874,158.40	4,775,583.78
罚款滞纳金支出	7,987,851.78	36,904,243.24	8,010,386.24
违约金支出	63,463,026.37	12,394,444.28	63,211,563.74
赔偿款支出	2,542,346.06	10,000.00	2,542,346.06
维修基金支出	5,000,000.00		
合计	114,350,468.08	58,771,685.69	109,294,955.35

(六十三) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	365,304,850.17	357,704,144.22
递延所得税调整	-46,328,047.02	-90,620,006.70
其他	-746,509.69	23,614.13
合计	318,230,293.46	267,107,751.65

(六十四) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益明细表

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
其他综合收益	418,684,731.51	711,847,488.43		1,130,532,219.94	

2. 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	1,003,950,852.84	245,927,193.32	758,023,659.52	-100,826,657.19	-25,206,664.30	-75,619,992.89
1.其他权益工具投资公允价值变动	1,003,950,852.84	245,927,193.32	758,023,659.52	-100,826,657.19	-25,206,664.30	-75,619,992.89
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-46,176,171.09		-46,176,171.09	5,161,291.65		5,161,291.65
1.外币财务报表折算差额	-46,176,171.09		-46,176,171.09	5,161,291.65		5,161,291.65

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
小 计	-46,176,171.09		-46,176,171.09	5,161,291.65		5,161,291.65
三、其他综合收益合计	957,774,681.75	245,927,193.32	711,847,488.43	-95,665,365.54	-25,206,664.30	-70,458,701.24

(六十五) 租赁

1. 经营租赁出租人

(1) 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	24,257,588.27
租赁收入	637,542,696.48
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	1,884,746,977.07
第 1 年	426,865,913.04
第 2 年	377,547,588.24
第 3 年	307,323,576.97
第 4 年	286,198,508.07
第 5 年	275,100,970.73
5 年以上	211,710,420.02

2. 承租人信息披露

(1) 承租人承租信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	4,677,733.22
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	16,730,118.33
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	116,616.86
转租使用权资产取得的收入	311,206.26
与租赁相关的总现金流出	63,613,729.61

(六十六) 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	288,440,696.97	32,328,318.34

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：资产减值准备	455,184,152.60	8,755,287.16
信用减值损失	415,038,722.23	527,316,323.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	333,047,540.91	406,094,286.86
使用权资产折旧	29,627,833.92	
无形资产摊销	19,134,954.40	7,092,304.62
长期待摊费用摊销	40,414,608.12	82,236,972.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“—”号填列）	5,371,109.29	941,651.04
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	929,464.23	21,749.43
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-48,082,478.81	119,482,138.62
财务费用（收益以“—”号填列）	-1,103,588,707.67	873,409,351.63
投资损失（收益以“—”号填列）	-99,293,817.59	-710,937,354.71
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-607,113,526.75	233,808,993.77
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	411,945,045.35	-132,248,709.59
存货的减少（增加以“—”号填列）	-7,496,693,937.00	-2,838,893,463.97
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	7,675,521,107.57	1,709,763,788.20
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	692,344,312.86	-780,266,075.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,012,227,080.63	-461,094,437.09
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
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	17,044,596,541.74	16,361,263,073.26
减：现金的期初余额	16,361,263,073.26	12,071,647,795.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	683,333,468.48	4,289,615,278.25
2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额		
项目	金额	
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,357,761,076.09	

项目	金额
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	3,027,317,505.89
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-669,556,429.80
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	30,503,636.21
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	15,256,445.31
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	15,247,190.90

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	17,044,596,541.74	16,361,263,073.26
其中：库存现金	1,672,140.12	1,536,954.30
可随时用于支付的银行存款	16,960,484,410.11	16,303,493,928.36
可随时用于支付的其他货币资金	46,313,633.70	56,232,190.60
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	17,044,596,541.74	16,361,263,073.26
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	433,055,190.23	22,671,372.61

(六十七) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	—	—	856,793,141.48
其中：美元	109,011,759.09	6.3757	695,026,272.43
欧元	17,341,067.43	7.2197	125,197,304.52
港币	28,772,402.38	0.8177	23,527,193.43
澳门币	1,105,237.67	0.7936	877,116.61
林吉特	1,457,595.32	1.5266	2,225,165.02
罗马尼亚列伊	3,725,424.97	1.4591	5,435,767.57
葡币	400.00	0.8152	326.08
斯里兰卡卢比	1,347.08	0.0315	42.43
玻利维亚诺	4,842,860.13	0.9279	4,493,689.91

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
澳门元	12,937.70	0.7933	10,263.48
应收账款	—	—	262,848,649.92
其中：美元	2,375,412.70	6.3757	15,144,918.75
欧元	22,470,893.10	7.2197	162,233,106.91
港币	0.00	0.8177	0.00
澳门币	415,880.50	0.7936	330,042.76
克罗地亚库纳	1,205,923.11	0.9606	1,158,409.74
罗马尼亚列伊	5,012,226.97	1.4591	7,313,340.37
孟加拉塔卡	99,595,099.59	0.0746	7,429,794.43
尼泊尔卢比	1,404,947.49	0.0535	75,164.69
塞尔维亚第纳尔	158,002,357.86	0.0614	9,701,344.77
土耳其里拉	17,799,675.35	0.4739	8,435,266.15
乌克兰格里夫那	513,108.19	0.2335	119,810.76
印度卢比	517,177,113.80	0.0857	44,322,078.65
秘鲁索尔	300,459.58	1.6153	485,332.36
玻利维亚诺	2,560,306.00	0.9279	2,375,707.94
阿尔巴尼亚列克	62,072,194.00	0.0600	3,724,331.64
短期借款	—	—	23,141,268.13
其中：美元	3,500,000.00	6.3757	22,314,950.00
欧元	114,453.25	7.2197	826,318.13
长期借款	—	—	325,608,470.00
其中：美元	0.00	6.3757	0.00
欧元	45,100,000.00	7.2197	325,608,470.00

(六十八) 所有权和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	419,884,345.88	保证金等
应收账款	35,261,053.76	借款质押物
投资性房地产	1,924,219,909.29	抵押借款

注：本公司开发房地产项目，通过抵押开发的项目产品抵押融资借款，且众多项目尚处在开发期，具体抵押开发产品价值无法区分，不做具体金额披露，相关存货抵押借款明细详见“九、或有事项 2、其他资产抵押及具体担保事项”披露。

九、或有事项

(一) 或有负债

担保事项

1. 为集团内企业担保事项

单位：万元

序号	担保人	被担保单位	授信额度	贷款余额	担保金额	用途	担保及抵押物	反担保	借款银行	到期日
1			100,000.00	41,845.00	20,608.66	滨湖风情区开发贷	土地抵押、集团按股比担保	无	建行花都支行	2022年1月
2			220,000.00	130,657.00	130,657.00	K区等开发贷平安资管计划委贷	土地及房产抵押、集团全额担保(超股比担保)	主要合作方股东美林、宝生提供最高额股权质押反担保及反担保保证	平安银行	2022年6月
3	广州珠江实业集团有限公司	清远市广州后花园有限公司	70,000.00	70,000.00	70,000.00	可转债	土地抵押、集团全额担保(超股比担保)	主要合作方股东美林、宝生提供最高额股权质押反担保及反担保保证	深圳前海股权交易中心(资金方为城发基金)	2022年6月
4			200,000.00	100,000.00	100,000.00	可转债	土地抵押、集团全额担保(超股比担保)	主要合作方股东美林、宝生提供最高额股权质押反担保及反担保保证	深圳前海股权交易中心(资金方为城发基金)	2022年12月

广州珠江实业集团有限公司 2021 年度合并财务报表附注

序号	担保人	被担保单位	授信额度	贷款余额	担保金额	用途	担保及抵押物	反担保	借款银行	到期日
5			50,000.00	50,000.00	50,000.00	信托贷款	集团全额担保 (超股比担保)	主要合作方股 东美林、宝生 提供最高额股 权质押反担保 及反担保保证	陆家嘴国际信 托有限公司	2024 年 9 月
6			230,000.00	211,154.00	103,993.35	T 区开发贷 款	土地抵押、集 团按股比担保	无	广州农商行华 夏支行	2024 年 12 月
7			150,000.00	40,931.00	40,931.00	融资租赁	集团全额担保 (超股比担保)	主要合作方股 东美林、宝生 提供最高额股 权质押反担保 及反担保保证	中国外贸金融 租赁有限公司	2025 年 10 月
8			50,000.00	46,250.00	46,250.00	融资租赁	土地抵押、集 团全额担保 (超股比担保)	主要合作方股 东美林、宝生 提供最高额股 权质押反担保 及反担保保证	立根融资租赁 有限公司	2024 年 7 月
9			80,000.00	80,000.00	80,000.00	供应链融 资	集团全额担保 (超股比担保)	主要合作方股 东美林、宝生 提供最高额股 权质押反担保 及反担保保证	珠海华润银行 广州分行	2022 年 6 月
10		广州市 城实投 资有限	150,000.00	150,000.00	150,000.00	直接融资 产品	集团全额担保 (超股比担保)	无	广州金融资产 交易中心(资金 方为城投)	2022 年 6 月

广州珠江实业集团有限公司 2021 年度合并财务报表附注

序号	担保人	被担保单位	授信额度	贷款余额	担保金额	用途	担保及抵押物	反担保	借款银行	到期日
11		公司	82,000.00	45,000.00	45,000.00	二期开发贷	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2022年6月
12			150,000.00	80,000.00	80,000.00	三期开发贷	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2024年5月
13			150,000.00	28,220.00	28,220.00	三期开发贷	集团全额担保 (超股比担保)	无	光大银行广州分行	2024年6月
14			150,000.00	20,000.00	20,000.00	三期开发贷	集团全额担保 (超股比担保)	无	交通银行广州中环支行	2024年6月
15		广州珠江租赁住房发展投资有限公司	220,000.00	9,847.58	9,847.58	贷款	集团阶段性担保	无	广州银行广州南沙分行	2031年2月
16		广州捷星房地产有限公司	41,700.00	3,400.00	3,400.00	贷款	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2033年5月
17				1,693.90	1,693.90	贷款	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2033年5月

广州珠江实业集团有限公司 2021 年度合并财务报表附注

序号	担保人	被担保单位	授信额度	贷款余额	担保金额	用途	担保及抵押物	反担保	借款银行	到期日
18				2,223.39	2,223.39	贷款	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2033年5月
19				2,904.21	2,904.21	贷款	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2033年5月
20				2,285.01	2,285.01	贷款	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2033年5月
21				2,601.08	2,601.08	贷款	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2033年5月
22				2,096.82	2,096.82	贷款	集团全额担保 (超股比担保)	无	建行广州白云支行	2033年5月
23			200,000.00	200,000.00	200,000.00	保债计划	集团全额担保 (超股比担保)	股份反担保保证	中英益利	2023年12月
24		广州珠江发展集团股份有限公司	143,000.00	65,000.00	65,000.00	19 私募公司债 (第一期)	集团全额担保 (超股比担保)	股份反担保保证	海通证券	2022年7月
25				78,000.00	78,000.00	19 私募公司债 (第二期)	集团全额担保 (超股比担保)	股份反担保保证		2022年11月

广州珠江实业集团有限公司 2021 年度合并财务报表附注

序号	担保人	被担保单位	授信额度	贷款余额	担保金额	用途	担保及抵押物	反担保	借款银行	到期日
26			130,000.00	130,000.00	130,000.00	21 私募公司债（第一期）	集团全额担保（超股比担保）	股份反担保保证	海通证券	2024 年 6 月
27	广州珠江实业集团有限公司	广州珠江建设发展有限公司	200,000.00	200,000.00	200,000.00	借新还旧	无	无	广州农村商业银行股份有限公司	2022 年 7 月
		合计	2,766,700.00	1,794,108.99	1,665,712.00					

2. 其他资产抵押及具体担保事项

(1) 广州好世界综合大厦有限公司

本公司下属单位广州好世界综合大厦有限公司为本公司提供抵押担保事项明细如下：

提供担保企业名称	担保方式	抵押物明细	担保金额	其中：今年新增担保金额
广州好世界综合大厦有限公司	抵押担保	越秀区环市东路 362-366 号地下负一层 越秀区环市东路 362-366 号 21 楼 越秀区环市东路 362-366 号 35 楼	215,704,400.00	

(2) 广州世界贸易中心大厦有限公司

本公司下属单位广州世界贸易中心大厦有限公司以广州世界贸易中心大厦（广州市环市东路 371-375 号）1-6 楼房产（房产权证号分别为：粤房地权证穗字第 0150123417 号、0150056383 号、0150056397 号、0150288361 号、0150123415 号、0140122986 号）为本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行申请的贷款业务提供担保。截至 2021 年 12 月 31 日，抵押借款资产账面价值余额为 5,691,185.67 元，借款账面余额为 608,475,000.00 元。

(3) 苏交科集团股份有限公司

(1) 截至 2021 年 12 月 31 日止，本公司下属单位苏交科集团股份有限公司为子公司担保事项列示如下：

被担保方	币种	担保余额 (万元)	担保开始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕	备注
益铭检测	人民币	400.00	2021-4-22	2022-4-22	否	借款担保
益铭检测	人民币	1,000.00	2021-6-11	2022-6-11	否	借款担保
益铭检测	人民币	600.00	2021-8-20	2022-8-20	否	借款担保
燕宁工程咨询	人民币	393.25	2021-8-23	2022-8-22	否	借款担保
苏科畅联	人民币	400.00	2021-6-24	2022-6-22	否	借款担保
苏科畅联	人民币	300.00	2021-2-8	2022-2-7	否	借款担保
交科华东	人民币	500.00	2021-11-25	2022-6-14	否	借款担保
交科华东	人民币	1,000.00	2021-6-29	2022-6-28	否	借款担保
交科华东	人民币	500.00	2021-4-1	2022-4-1	否	借款担保
交科华东	人民币	500.00	2021-7-22	2022-1-27	否	借款担保

被担保方	币种	担保余额 (万元)	担保开始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕	备注
交科华东	人民币	500.00	2021-9-8	2022-3-7	否	借款担保
交科华东	人民币	90.00	2021-1-15	2022-1-13	否	借款担保
交科华东	人民币	1,000.00	2021-4-30	2022-4-29	否	借款担保
交科国际	欧元	1,050.00	2019-11-14	2022-11-14	否	借款担保
交科甘肃	人民币	1,500.00	2021-8-18	2022-8-18	否	借款担保
交科甘肃	人民币	500.00	2021-9-30	2022-9-30	否	借款担保
交科甘肃	人民币	500.00	2021-12-27	2022-12-27	否	借款担保
交科浙江	人民币	500.00	2021-5-10	2022-5-9	否	借款担保
苏科建设	人民币	21.06	2019-9-27	2022-7-31	否	开立保函担保
苏科建设	人民币	1,264.61	2019-3-29	2026-12-1	否	开立保函担保
燕宁科技	人民币	6,286.58	2019-7-31	2023-7-31	否	开立保函担保
燕宁咨询	人民币	88.22	2019-7-12	2022-12-30	否	开立保函担保
燕宁咨询	人民币	46.60	2018-1-31	2023-7-1	否	开立保函担保
燕宁咨询	人民币	434.23	2018-8-7	2023-4-19	否	开立保函担保
燕宁咨询	人民币	146.84	2021-8-4	2022-8-3	否	开立保函担保
检测认证	人民币	2,783.32	2017-3-3	2025-12-19	否	开立保函担保
检测认证	人民币	5,237.33	2020-3-11	2025-12-31	否	开立保函担保
苏科畅联	人民币	154.01	2017-12-5	2023-11-1	否	开立保函担保
苏科畅联	人民币	7.45	2018-11-8	2023-11-1	否	开立保函担保
EPTISA	欧元	2,000.00	2020-6-17	2023-6-16	否	借款担保
EPTISA	欧元	281.28	2018-11-30	2024-5-29	否	开立保函担保
EPTISA	欧元	300.00	2020-7-30	2022-7-30	否	开立保函担保
EPTISA	欧元	300.00	2020-4-28	2022-4-28	否	开立保函担保

② 截至 2021 年 12 月 31 日止，本公司下属单位苏交科集团股份有限公司子公司之间担保事项如下：

担保方	被担保方	币种	担保余额 (万元)	债务到期日	担保是否已 经履行完毕	备注
益铭检测	格林勒斯	人民币	300.00	2022-4-28	否	借款担保
苏交科国际	EPTISA	美元	350.00	2022-12-31	否	借款担保
苏交科国际	EPTISA	美元	650.00	2024-5-24	否	开立保函担保
苏交科国际	EPTISA	美元	44.93	2024-5-24	否	开立保函担保

担保方	被担保方	币种	担保余额 (万元)	债务到期日	担保是否已经履行完毕	备注
苏交科国际	EPTISA	美元	167.24	2024-9-30	否	开立保函担保
益铭检测	江苏佳信	人民币	402.16	2023-9-19	否	融资租赁担保
江苏佳信	格林勒斯	人民币	188.81	2023-6-7	否	融资租赁担保
江苏佳信	格林勒斯	人民币	398.45	2024-10-29	否	融资租赁担保

(4) 广州珠江发展集团股份有限公司

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司下属单位珠实股份为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 2,837,520,536.05 元。

(5) 清远市广州后花园有限公司

(1) 广州农村商业银行股份有限公司华夏支行借款 2,111,540,000.00 元

本公司下属单位清远市广州后花园有限公司（以下简称“后花园公司”）于 2020 年 9 月 9 日、2021 年 1 月 19 日分别与广州农村商业银行股份有限公司华夏支行签订 7 份《抵押合同》，抵押合同编号分别为 4406070202000033、4406071202000015、4406071202000017、4406071202100002、4406071202100008、4515071202100011、2021122700004437。截止到 2021 年 12 月 31 日，后花园公司以清城区国用（2001）字第 01405 号、清远市国用（2005）第 01137 号、清远市国用（2012）第 02162 号等九宗土地，美林湖·国际社区天琴半岛 222 套房产、麓山美墅 23 套、美汇半岛 18 套、星汇半岛 11 套、听山美墅 5 套，以及清远市美林湖·国际社区星汇半岛 156 套、清远市清城区石角镇石角社区美林湖路 1 号翰林山语花园 3,112 套预售房产提供抵押。

4406070202000030《保证合同》，保证人为：清远市宝生实业发展有限公司，应承担债务本金的 9.4% 责任及相应的费用。

4406070202000031《保证合同》，保证人为：清远市美林基业房地产经营管理有限公司，应承担债务本金的 37.6% 责任及其他费用。

4406070202000033《保证合同》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，应承担债务本金的 100% 责任及一切费用。

(2) 中国建设银行股份有限公司广州白云支行借款 418,450,000.00 元

后花园公司于 2017 年 1 月 11 日与中国建设银行股份有限公司广州花都支行签订 2017 年花公房贷抵字第 001 号、001-1 号《抵押合同》及《抵押合同补充协议》，后花园公司以美林湖·国际社区 24 宗土地提供抵押借款担保。（至 2021 年 12 月 31 日余抵押 21 宗土地）

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

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

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

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

(3) 平安银行股份有限公司广州分行借款 1,306,570,000.00 元

后花园公司于 2017 年 8 月 2 日与平安银行股份有限公司广州分行签订平银穗机构金融一部抵字 20170512 第 001 号《抵押担保合同》，后花园公司以美林湖·国际社区 12 宗土地提供抵押借款担保；平银穗机构金融一部抵补字 20171207 第 001 号《抵押担保合同补充协议》，后花园公司以美林湖·国际社区加洲岛、安达鲁西亚 A、B 区、棕榈湾、绿茵半岛、星海游艇别墅、半山美墅等 273 套房产及在建工程提供抵押借款担保。（至 2021 年 12 月 31 日余抵押土地 3 宗、房产 144 套、预售房产 99 套）

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

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

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

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

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

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

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

(4) 广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）借款 700,000,000.00 元

后花园公司于 2019 年 6 月 18 日与深圳前海股权交易中心有限公司签订 2019032-6-1 和 2019032-6-2 号《深圳前海梧桐可转债 2019032 号（第一次、第二次）认购协议书》，后花园公司以美林湖·国际社区 5 宗土地提供抵押借款担保。

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

(5) 广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）借款 1,000,000,000.00 元

后花园公司于 2019 年 12 月 9 日与深圳前海股权交易中心有限公司签订的 2019085-6-1 号《深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债（第一次）认购协议书》，后花园公司以美林湖·国际社区 7 宗土地提供抵押借款担保。

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

(6) 陆家嘴国际信托有限公司借款 500,000,000.00 元

后花园公司于 2019 年 9 月 17 日与陆家嘴国际信托有限公司签订 LJZXT-[2019]-J-ZUNYING4-ZQRZ 号《债权融资合同》。

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

(7) 中国外贸金融租赁有限公司借款 409,310,504.29 元

后花园公司于 2020 年 10 月 26 号与中国外贸金融租赁有限公司签订《售后回租租赁合同》，中国外贸金融租赁有限公司向广州后花园购买部分管网资产，并承租给后花园，收取一定的租金和利息。

ZMZ-2020-0060-11 号《保证合同》，保证人为广州珠江实业集团有限公司，提供全额连带责任保证担保。

(8) 立根融资租赁有限公司借款 462,500,000.00 元

后花园公司于 2021 年 7 月 6 日与立根融资租赁有限公司签订立根【2021】年抵字第[007]号《抵押合同》，后花园公司以清远市清城区石角镇 4 宗土地提供抵押借款担保。

立根【2021】年保字第[007]号，保证人为广州珠江实业集团有限公司，提供全额连带责任保证担保。

(9) 广州珠江实业集团有限公司借款 2,957,450,000.00 元

后花园公司于 2021 年 12 月 6 日与本公司签订《借款合同》，借款用于归还原委托贷款本金及项目经营周转。

2021 年 12 月 3 日《最高额质押合同》，出质人为清远市宝生实业发展有限公司，提供全额连带责任质押担保。

2021 年 12 月 3 日《最高额质押合同》，出质人为清远市美林基业房地产经营管理有限公司，提供全额连带责任质押担保。

(10) 中原信托有限公司借款 850,000,000.00 元

后花园公司于 2021 年 6 月 30 日签订《担保保证合同》，共同债务人为广州珠江实业集团有限公司、担保人 1 为清远市美林基业房地产经营管理有限公司、担保人 2 清远市宝生实业发展有限公司，提供全额连带责任保证担保。

3、诉讼事项

(1) 广州珠江实业集团有限公司本部

①截止 2021 年 12 月底，本公司对清远市中怡物业发展有限公司（以下简称“中怡公司”）委托贷款本金余额为 13,732.23 万元，出借一般借款本金余额为 5,253.54 万元，合计 18,985.77 万元借款本金逾期未归还。同时根据《清远万象大卫城项目投资合同》，因后续合作期间，大卫城项目未能实现业绩承诺，本公司有解除合同权利，并要求合作方陈佩霞、广州泉承餐饮有限公司、余伟泉、广州富信商业投资有限公司、广州富旭教育咨询有限公司（以下简称“富旭公司”）、中怡公司（以下统称被告）等以不低于 12,568.83 万元的价格履行回购富旭公司股权义务。但是因上述被告均未履行相关还款及回购股权义务，本公司因此提起诉讼，请求法院判决上述被告履行还款及回购义务，上述被告共同承担连带清偿责任，并且本公司就抵押资产、质押股权处置所得价款具有优先受偿。截止报告日，该诉讼事项尚未开庭审理。

②本公司与方刚艺关于广州金城房地产股份有限公司股权转让纠纷案，因双方对上述股权转让存在争议，本公司请求法院判决方刚艺转回原先取得的本公司对广州金城房地产股份有限公司 28.41%股权及孳息，截止报告日，该诉讼事项尚在审理中。

③本公司与广州力中集团有限公司、广州高建房地产开发有限公司（以下统称被告）就广州东湖豪苑房产开发有限公司股权转让纠纷案，因被告未依约足额支付股权转让款，本公司请求法院判决被告依约支付股权转让款 910 万元及违约金，该诉讼事

项在 2020 年 12 月 2 日经广州市越秀区人民法院（2020）粤 0104 民初 9540 号民事判决书予以支持，但截止报告日，本公司仍未收到相关股权转让款等。

（2）广州珠江装修工程有限公司

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司下属单位广州珠江装修工程有限公司存在 1 起作为被告方的建设工程施工合同纠纷及 4 起买卖合同纠纷，具体情况如下：

① 与上海正泽房地产有限公司的建设工程施工合同纠纷

上海正泽房地产有限公司于 2019 年 8 月以工程质量问题对广州珠江装修工程有限公司提起诉讼，要求广州珠江装修工程有限公司赔偿起损失、利息、维修费等，涉及诉讼金额为 635.79 万元，截止 2021 年 12 月 31 日，案件尚未判决。

② 与供应商的买卖合同纠纷

广州珠江装修工程有限公司与供应商上海汉雅实业有限公司、深圳中投绿色装饰材料有限公司、法比欧国际家居用品（北京）有限公司、长沙市芙蓉区和邦建材商行存在买卖合同纠纷，涉及诉讼金额分别为 18.22 万元、31.10 万元、44.63 万元和 24.99 万元，截止 2021 年 12 月 31 日，案件尚未判决。

（3）广州珠江发展集团股份有限公司

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司下属单位广州珠江发展集团股份有限公司的诉讼事项具体情况如下：

① 盛唐公司

从 2014 年至 2020 年期间，广州珠江发展集团股份有限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。

截至报告日，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。

② 广州东湛房地产开发有限公司

截至报告日，共有 45 宗诉讼涉及广州珠江发展集团股份有限公司对东湛公司债权投资的抵押物，其中一审阶段：已开庭未判决 2 宗，原告撤诉 7 宗，判决生效 21 宗；二审阶段：判决生效 13 宗；调解结案 1 宗；驳回再审申请 1 宗。广州珠江发展集团股份有限公司管理层对东湛项目债权投资减值测试时已考虑并剔除上述 45 宗诉讼涉及广州珠江发展集团股份有限公司对东湛公司债权投资的抵押物。

(3) 盛唐公司为广州茂源电气有限公司提供担保事项

广州珠江发展集团股份有限公司子公司盛唐公司作为担保人为广州茂源电气有限公司（简称茂源公司）向东莞银行股份有限公司广州分行（简称东莞银行）的借款提供担保。根据茂源公司与东莞银行的借款合同显示，广州茂源电气有限公司与东莞银行股份有限公司广州分行于 2013 年 7 月 11 日与 2014 年 3 月 5 日分别签订了 1,800 万元（东银（98）2013 年对公流贷字第 000095 号）与 4,655 万元（东银（98）2014 年对公流贷字第 000020 号）的借款合同。针对上述担保行为，盛唐公司已将位于从化市街口街新村北路 52-56 号翰林国际公馆在建工程的 60 套房产抵押给东莞银行。该债权尚未获得清偿，截至 2021 年 12 月 31 日，盛唐公司作为担保人，承担的连带本金及利息偿还金额为 1.28 亿元。

(4) 清远市广州后花园有限公司

a 涉及以原告或再审原告身份提起的诉讼案件 30 起，主要是商品房买卖合同纠纷和房屋租赁合同纠纷，涉案金额为 34,298,076.96 元，9 起案件处在诉讼或调解中，21 起已结案。

b 涉及以被执行人的案件 4 起，主要是因房屋销售引起的金融借款合同纠纷，涉及被执行金额 2,499,778.25 元，4 起已结案。

c 涉及以被告或共同被告身份的诉讼案件 38 起，主要是房屋买卖合同、工程施工合同和因房屋买卖合同引起的金融借款合同，涉案金额 24,573,988.85 元，12 起案件处在诉讼、调解和判决中，26 起案件已结案。

d 涉及以被上诉人身份的案件 6 起，主要是房屋买卖合同、金融借款合同，涉案金额 3,383,476.75 元，2 起案件处在诉讼中，4 起已结案。

e 涉及以被申请人的身份案件 6 起，主要是房屋买卖合同、金融借款合同、建设工程施工合同和租赁合同，涉案金额 1,569,223.41 元，2 起案件处在进行中，4 起已结案。

f 涉及以上诉人身份的案件 1 起，主要是房屋租赁合同，涉案金额 249,729.00 元，已结案。

g 涉及以申请人或申请执行人身份的案件 9 起，主要是租赁合同、房屋买卖合同、追偿权纠纷等，涉案金额 2,897,088.03 元，2 起案件处在进行中，7 起已结案。

h 涉及以协助执行人身份的案件 3 起，涉及执行金额 291474.37 元，1 起案件执行

中，2 起已结案。

i 涉及以优先权人的案件 1 起，主要是建设工程施工合同，已结案。

j 涉及以再审第三人身份的案件 1 起，主要是物业服务合同，案件正在进行中。

十、资产负债表日后事项

截至报告批准日，本公司未有需要补充披露的资产负债表日后事项。

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	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 (%)
广州市人民政府	广州市	政府机关	--	90.00	90.00

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
广州公共交通集团有限公司	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/接受劳务等：无；

3. 向关联方销售货物/提供劳务等：

公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
陕西万众控股集团有限公司	担保收入	218,553.46	13,859,669.81
陕西万众控股集团有限公司	利息收入	53,710,338.59	35,679,245.28
广州市城德房地产开发有限公司	利息收入	114,915,701.68	50,316,184.53
西安隆顺置业有限公司	利息收入	17,073,955.97	10,765,618.44
合计		185,918,549.70	110,620,718.06

4. 关联方往来余额

公司名称	期末余额		期初余额		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：					
清远市美林基业房地产经营管理有限公司	3,907,171,991.19		3,907,171,991.19		
广州市城市建设投资集团有限公司	1,790,000,000.00		1,659,020,640.13		
广州市城德房地产开发有限公司	1,470,900,000.00		1,741,020,000.00		
广州岭实投资开发有限公司	1,234,750,000.00				
西安隆顺置业有限公司	499,562,745.00		445,777,333.25		
陕西万众控股集团有限公司	230,000,000.00				
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	
广州珠江兴业公司	31,557,037.95	31,557,037.95	31,557,037.95	31,557,037.95	
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	20,578,518.90	20,578,518.90	
珠江珠海办事处	3,378,746.38	3,378,746.38	3,378,746.38	3,378,746.38	
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	
债权投资：					

公司名称	期末余额		期初余额		备注（结算项目条款、条件）
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备	
陕西万众控股集团有限公司	298,000,000.00		310,000,000.00		
其他应付款：					
广州瑜丰投资有限公司	79,050,000.00				

十二、重要资产转让及其出售的说明

截止资产负债表日，本公司未发生需要披露的重要资产转让及其出售事项。

十三、企业合并、分立等事项说明

本公司本年度企业合并事项详见附注七、（七）披露。

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）坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	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/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	26,091,730.76	100.00	494,154.00	1.89	25,597,576.76
其中：应收集团合并报表范围内关联方组合	13,821,776.76	52.97			13,821,776.76
按账龄计提的组合	12,269,954.00	47.03	494,154.00	4.03	11,775,800.00
合计	26,091,730.76	——	494,154.00	1.89	25,597,576.76

续表：

类别	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/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					

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	2,761,823.34
应收集团合并报表范围内关联方组合	2,632,864.47	95.30			2,632,864.47
按账龄计提的组合	129,954.00	4.70	995.13	0.77	128,958.87
合计	2,762,818.47	—	995.13	0.04	2,761,823.34

(2) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	期初数
1年以内(含1年)	23,328,912.29	
1至2年		
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上	2,762,818.47	2,762,818.47
小计	26,091,730.76	2,762,818.47
减: 坏账准备	494,154.00	995.13
合计	25,597,576.76	2,761,823.34

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

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)	12,140,000.00	98.94	364,200.00			
1至2年						
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上	129,954.00	1.06	129,954.00	129,954.00	100.00	995.13
合计	12,269,954.00	—	494,154.00	129,954.00	—	995.13

(2) 不计提坏账的应收账款组合

组合名称	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 (%)	
应收集团合并报表范围内关联方组合	13,821,776.76	100.00		2,632,864.47	100.00	
合计	13,821,776.76	100.00		2,632,864.47	100.00	

3. 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
鹅潭湾项目房款	12,140,000.00	46.53	364,200.00
广州珠江体育文化发展股份有限公司	6,591,910.05	25.26	
广州珠江商业经营管理有限公司	4,597,002.24	17.62	
三亚珠江温泉度假区有限公司	2,104,888.47	8.07	
合计	25,433,800.76	97.48	364,200.00

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	12,000,000.00	
其他应收款项	21,396,368,247.14	16,467,437,606.31
合计	21,408,368,247.14	16,467,437,606.31

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	12,000,000.00		——	——
广州珠江工程建设监理有限公司	12,000,000.00		部分尚未支付	否
合计	12,000,000.00		——	——

2. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	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/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	58,417,174.74	0.27	58,417,174.74	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	21,401,507,436.20	99.73	5,139,189.06	0.02	21,396,368,247.14
合计	21,459,924,610.94	—	63,556,363.80	0.30	21,396,368,247.14

续表：

类别	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/计提比例 (%)	
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	
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	16,467,437,606.31
合计	16,548,646,322.41	—	81,208,716.10	0.49	16,467,437,606.31

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)	10,784,673,131.32	6,829,026,630.61
1 至 2 年	3,472,334,549.57	7,372,655,224.55
2 至 3 年	5,756,798,555.71	1,803,708,159.72
3 至 4 年	998,003,329.83	327,354,919.79
4 至 5 年	294,462,955.65	86,345,043.76
5 年以上	153,652,088.86	129,556,343.98
小 计	21,459,924,610.94	16,548,646,322.41
减：坏账准备	63,556,363.80	81,208,716.10
合计	21,396,368,247.14	16,467,437,606.31

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
广州珠江兴业公司	31,557,037.95	31,557,037.95	100.00	预计无法收回
珠江珠海办事处	3,378,746.38	3,378,746.38	100.00	预计无法收回
广州市听云轩饮食发展有限公司	682,122.01	682,122.01	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	100.00	预计无法收回
白藤湖联合发展公司	250,000.00	250,000.00	100.00	预计无法收回
广州华侨经济建设公司	30,000.00	30,000.00	100.00	预计无法收回
深圳广州大厦有限公司	107,987.00	107,987.00	100.00	预计无法收回
广州佰法商贸有限公司	262,460.00	262,460.00	100.00	预计无法收回
广州市政府驻深办广州联络处	1,010,302.50	1,010,302.50	100.00	预计无法收回
岭南盆景协会	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
房实总公司	460,000.00	460,000.00	100.00	预计无法收回
合计	58,417,174.74	58,417,174.74	100.00	——

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

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)	328,622.53	5.72	9,858.67	1,503,303,259.72	99.58	14,820,347.80
1 至 2 年	56,367.66	0.98	2,818.38	200,743.12	0.01	4,064.86
2 至 3 年	743.12	0.01	111.47	339,000.00	0.02	33,900.00
3 至 4 年	339,000.00	5.90	109,007.55			
4 至 5 年						
5 年以上	5,017,392.99	87.38	5,017,392.99	5,731,207.20	0.38	865,350.71
合计	5,742,126.30	——	5,139,189.06	1,509,574,210.04	——	15,723,663.37

2) 不计提坏账的其他应收款

组合名称	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 (%)	
应收集团合并报表范围内关联方组合	17,960,339,066.84	83.94		12,794,483,726.39	85.45	
应收集团合并报表范围外的关联方组合	3,435,322,745.00	16.05		2,179,103,333.25	14.55	
未逾期保证金、定金、押金、物业维修基金组合	103,498.06	0.01				
合计	21,395,765,309.90	--		14,973,587,059.64	--	

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

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	15,723,663.37		65,485,052.73	81,208,716.10
期初余额在本期	7,067,877.99		-7,067,877.99	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段	7,067,877.99		-7,067,877.99	
本期计提	-17,652,352.30			-17,652,352.30
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	5,139,189.06		58,417,174.74	63,556,363.80

(5) 其他应收款账面余额变动情况

账面余额	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	16,483,161,269.68		65,485,052.73	16,548,646,322.41
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段	7,067,877.99		-7,067,877.99	
本期新增	4,911,278,288.53			4,911,278,288.53
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	21,401,507,436.20		58,417,174.74	21,459,924,610.94

(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
清远市广州后花园有限公司	集团内借款	2,978,356,111.11	1 年以内	13.88	
广州市品实房地产开发有限公司	集团内借款	2,902,145,448.21	1-3 年以内	13.52	
广州市城实投资有限公司	集团内借款	2,601,658,775.78	1 年以内,1-3 年	12.12	
广州珠江发展集团股份有限公司	集团内借款	2,500,000,000.00	1 年以内	11.65	
广州云实房地产开发有限公司	集团内借款	2,093,875,313.33	1 年以内	9.76	
合计	——	13,076,035,648.43	——	60.93	

(三) 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
对子公司投资	17,753,135,720.35	9,265,359,243.78	980,707,035.17	26,037,787,928.96
对合营企业投资	413,073,638.00	32,972,755.96	25,839,657.21	420,206,736.75
对联营企业投资	3,000,000.00	-3,000,000.00		

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
小计	18,169,209,358.35	9,295,331,999.74	1,006,546,692.38	26,457,994,665.71
减：长期股权投资 减值准备	81,516,414.03	96,000,000.00		177,516,414.03
合计	18,087,692,944.32	9,199,331,999.74	1,006,546,692.38	26,280,478,251.68

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、对子企业投资小计	20,112,738,033.81	17,753,135,720.35	9,265,359,243.78	980,707,035.17	-	-
股权分置流通权	103,783,541.54	103,783,541.54				
广东世外高人健康产业发展有限公司(1)	89,010,355.00	89,010,355.00	18,677,724.00	-		
广州城市更新集团有限公司(2)	191,677,927.01	191,677,927.01	4,633,510,000.00	-		
广州富旭教育咨询有限公司	96,000,000.00	96,000,000.00	-	-		
广州好世界综合大厦有限公司	32,305,311.42	32,305,311.42	-	-		
广州麓翠苑房地产开发有限公司	43,584,100.00	43,584,100.00	-	-		
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司(3)	5,000,000.00	3,000,000.00	2,000,000.00	-		
广州南实投资有限公司	418,000,000.00	418,000,000.00	-	-		
广州市城实投资有限公司(4)	1,327,760,000.00	1,327,760,000.00	432,110,000.00	-		
广州市建设工程拆迁有限公司	15,252,509.41	15,252,509.41	-	-		
广州市听云轩饮食发展有限公司	1,478,120.00	1,478,120.00	-	-		
广州市悦华物业管理有限公司	4,962,326.43	4,962,326.43	-	-		
广州新吉山房地产有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00	-	-		
广州珠江产业园投资发展有限公司	232,160,124.84	232,160,124.84	-	-		
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司(5)	81,292,440.75	81,292,440.75	148,670,020.72	59,727,440.75		
广州珠江工程建设监理有限公司	38,000,000.00	38,000,000.00	-	-		
广州珠江建设发展有限公司(6)	534,399,125.09	534,399,125.09	400,000,000.00	-		
广州珠江健康资源管理集团有限公司(7)	140,537,784.00	140,537,784.00	317,183,570.18	-		
广州珠江商业经营管理有限公司(8)	15,000,000.00	15,000,000.00	252,652,769.22	-		
广州珠江发展集团股份有限公司	279,621,182.60	279,621,182.60	-	-		
广州珠江投资管理有限公司	165,595,162.62	165,595,162.62	-	-		

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
广州珠江外资建筑设计院有限公司	23,360,000.00	23,360,000.00	-	-		
广州珠江住房租赁发展投资有限公司(9)	10,070,427,221.07	10,070,427,221.07	614,654,866.20	7,422,020.72		
广州珠江装修工程有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00	-	-		
广州珠实通投资发展有限公司	15,300,000.00	15,300,000.00	-	-		
广州珠实投资基金管理有限公司	2,950,100.00	2,950,100.00	-	-		
海南珠江国际置业有限公司(10)	176,595,960.00	176,595,960.00	88,297,980.00	-		
梅州珠实投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-		
清远市广州后花园有限公司	2,107,550,000.00	2,107,550,000.00	-	-		
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-		
瑞士中星投资有限公司	209,224,854.87	209,224,854.87	-	-		
陕西珠江房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-	-		
韶关市瑞枫投资有限公司	232,650,000.00	232,650,000.00	-	-		
苏交科集团股份有限公司(11)	2,357,602,313.46	0.00	2,357,602,313.46	-		
广州华侨房产开发有限公司(9)	232,507,219.20	232,507,219.20	-	232,507,219.20		
广州建业投资控股有限责任公司(5)	120,858,718.29	120,858,718.29	-	120,858,718.29		
广州捷星房地产开发有限公司(8)	194,060,328.47	194,060,328.47	-	194,060,328.47		
广州珠江体育文化发展股份有限公司(5)	141,248,000.00	141,248,000.00	-	141,248,000.00		
广州珠实城市更新发展有限公司(2)	28,000,000.00	28,000,000.00	-	28,000,000.00		
广州珠实捷丰置业发展有限公司(12)	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00		
惠州珠江实业有限公司(5)	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00		
深圳珠江实业有限公司(5)	106,312,363.74	106,312,363.74	-	106,312,363.74		
珠海珠江中星房产有限公司(5)	75,570,944.00	75,570,944.00	-	75,570,944.00		
二、合营企业	420,238,128.20	413,073,638.00	-	-	32,972,755.96	-
广州斯博瑞酒店有限公司	184,814,251.28	172,566,149.50			-8,509,924.55	
西安荣泽置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00				
西安隆顺置业有限公司	4,900,000.00	4,900,000.00			-4,900,000.00	
陕西万众控股集团有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00				
广州世界贸易中心大厦有限公司	155,523,876.92	160,607,488.50			46,382,680.51	

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
三、联营企业	7,600,000.00	3,000,000.00	-	-	-3,000,000.00	-
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			-3,000,000.00	
合计	20,540,576,162.01	18,169,209,358.35	9,265,359,243.78	980,707,035.17	29,972,755.96	

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、对子企业投资小计	-	232,660,684.67	96,000,000.00	-	26,037,787,928.96	177,516,414.03
股权分置流通权					103,783,541.54	
广东世外高人健康产业发展有限公司					107,688,079.00	11,671,656.00
广州城市更新集团有限公司		16,444,449.61			4,825,187,927.01	
广州富旭教育咨询有限公司(13)			96,000,000.00		96,000,000.00	96,000,000.00
广州好世界综合大厦有限公司		5,211,009.07			32,305,311.42	
广州麓翠苑房地产开发有限公司					43,584,100.00	
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司		1,978,662.59			5,000,000.00	
广州南实投资有限公司					418,000,000.00	
广州市城实投资有限公司					1,759,870,000.00	
广州市建设工程拆迁有限公司		920,517.14			15,252,509.41	
广州市听云轩饮食发展有限公司					1,478,120.00	1,478,120.00
广州市悦华物业管理有限公司					4,962,326.43	
广州新吉山房地产有限公司					5,100,000.00	
广州珠江产业园投资发展有限公司					232,160,124.84	
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司		87,000,000.00			170,235,020.72	
广州珠江工程建设监理有限公司		32,272,732.76			38,000,000.00	
广州珠江建设发展有限公司		8,515,641.85			934,399,125.09	
广州珠江健康资源管理集团有限公司					457,721,354.18	
广州珠江商业经营管理有限公司					267,652,769.22	

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		
广州珠江发展集团股份有限公司					279,621,182.60	
广州珠江投资管理有限公司					165,595,162.62	68,366,638.03
广州珠江外资建筑设计院有限公司		6,787,363.06			23,360,000.00	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司					10,677,660,066.55	
广州珠江装修工程有限公司		23,752,702.20			80,000,000.00	
广州珠实通投资发展有限公司					15,300,000.00	
广州珠实投资基金管理有限公司		2,662,500.00			2,950,100.00	
海南珠江国际置业有限公司					264,893,940.00	
梅州珠实投资有限公司					100,000,000.00	
清远市广州后花园有限公司					2,107,550,000.00	
清远市珠江健康管理研究院					1,000,000.00	
瑞士中星投资有限公司		6,680,778.46			209,224,854.87	
陕西珠江房地产开发有限公司		212,329.20			2,000,000.00	
韶关市瑞枫投资有限公司					232,650,000.00	
苏交科集团股份有限公司					2,357,602,313.46	
广州华侨房产开发有限公司		8,169,197.32			-	
广州建业投资控股有限责任公司					-	
广州捷星房地产开发有限公司					-	
广州珠江体育文化发展股份有限公司		32,000,000.00			-	
广州珠实城市更新发展有限公司					-	
广州珠实捷丰置业发展有限公司					-	
惠州珠江实业有限公司					-	
深圳珠江实业有限公司		52,801.41			-	
珠海珠江中星房产有限公司					-	
二、合营企业小计	-	25,839,657.21	-	-	420,206,736.75	-
广州斯博瑞酒店有限公司					164,056,224.95	
西安荣泽置业有限公司					5,000,000.00	
西安隆顺置业有限公司						
陕西万众控股集团有限公司					70,000,000.00	

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		
广州世界贸易中心大厦有限公司		25,839,657.21			181,150,511.80	
三、联营企业小计	-	-	-	-	-	
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司						
广州市城德房地产开发有限公司						
合计	-	258,500,341.88	96,000,000.00	-	26,457,994,665.71	177,516,414.03

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
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数	474,881,222.19	9,487,248.40	484,368,470.59	39,260,599.27	
	上期数	483,002,319.01	10,706,919.95	493,709,238.96	49,773,522.03	
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	31,622,876.17	396,740,180.72	428,363,056.89	31,128,496.99	69,120,000.00
	上期数	61,724,784.93	420,826,289.03	482,551,073.96	64,785,048.89	72,000,000.00

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
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数	39,260,599.27	445,107,871.32	181,150,511.80		181,150,511.80
	上期数	49,773,522.03	443,935,716.93	160,607,488.50		160,607,488.50
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	100,248,496.99	328,114,559.90	164,057,279.95		164,056,224.95
	上期数	136,785,048.89	345,766,025.07	172,883,012.54		172,566,149.50

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
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数		111,437,090.08	-1,704,088.24	17,840,202.77	52,851,468.81
	上期数		101,268,192.11	-12,014,542.76	19,417,283.49	57,421,460.47
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		54,202,828.17	3,379,318.43		-17,651,465.17
	上期数		42,195,613.15	3,702,745.46		-22,013,965.66

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
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数		52,851,468.81	25,839,657.21
	上期数		57,421,460.47	23,627,118.66
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		-17,651,465.17	
	上期数		-22,013,965.66	

4. 重要联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
广州市城德房地产开发有限公司	本期数	8,101,897,329.29	100,091,034.89	8,201,988,364.18	2,791,667,556.93	5,413,834,889.44
	上期数	5,826,082,681.19	1,894,988.59	5,827,977,669.78	15,380,694.35	5,804,246,322.42

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	对联营企业权益投资的账面价值
广州市城德房地产开发有限公司	本期数	8,205,502,446.37	-3,514,082.19	-1,054,224.66		
	上期数	5,819,627,016.77	8,350,653.01	2,505,195.90		3,000,000.00

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	净利润	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
广州市城德房地产开发有限公司	本期数			-11,864,735.20		-11,864,735.20	
	上期数			-1,649,346.99		-1,649,346.99	

注：（1）关于广东世外高人健康产业发展有限公司股权投资变动

本公司本年度将根据《清远万象大卫城项目抵债协议》，广州富信商业投资有限公司按照评估价，将持有的广东世外高人健康产业发展有限公司（以下简称“世外高人公司”）14%股权，作价 18,677,724.00 元，抵偿清远市中怡物业发展有限公司欠本公司的 18,677,724.00 元委贷，故相应增加本公司对世外高人公司的股权投资，自

此本公司对世外高人公司的持股比例增加到 76.97%。

(2) 关于广州城市更新集团有限公司股权投资变动

本公司本年度对广州城市更新集团有限公司（以下简称“城更集团”）货币增资 4,200,000,000.00 元，将本公司持有的广州农村商业银行股份有限公司全部股份（投资成本 405,510,000.00 元），以及对广州珠实城市更新发展有限公司 100%股权（投资成本 28,000,000.00 元）无偿划转给城更集团，合计增加投资成本 4,633,510,000.00 元，增资后，本公司仍是城更集团 100%控股股东。

(3) 关于广州南沙区珠江建设项目管理有限公司股权投资变动

本公司本年度对广州南沙区珠江建设项目管理有限公司（以下简称“南沙建广公司”）货币出资 2,000,000.00 元，增资后，本公司仍是南沙建广公司 100%控股股东。

(4) 关于广州市城实投资有限公司股权投资变动

本公司本年度对广州市城实投资有限公司（以下简称“城实公司”）货币增资 432,110,000.00 元，增资后，按照城实公司董事会《关于同意确定城实公司股东方可分配利润比例的决议》（穗城实董[2021]10 号），本公司与城实公司其他股东每年按照 5:5 分别享有城实公司的可分配利润，至项目清算年办理结算。

(5) 关于广州珠江城市管理服务集团股份有限公司股权投资变动

①本公司本年度依据（珠实集董【2021】50 号，将广州珠江城市管理服务集团股份有限公司（以下简称“城市服务集团”）原持有的广州市江沛物业发展管理有限公司 72.59%股权，广州市江汇物业经营管理有限公司 100%股权无偿划转至广州珠江商业经营管理有限公司（以下简称“商管公司”），依据（珠实集董[2021]48 号）将本公司持有的城市服务集团 5%的股权无偿划转至广州珠江健康资源管理集团有限公司（珠江健康集团），合计因无偿划转减少对城市服务集团投资成本 59,727,440.75 元。

②依据（珠实集[2021]49 号）将广州珠江住房租赁发展投资有限公司（以下简称“珠江租赁公司”）持有的广州市怡康物业管理有限公司 80%的股权，以及依据（珠实集[2021]178 号）将本公司直接持有的广州珠江体育文化发展股份有限公司 80%股权，无偿划转至城市服务集团。合计因无偿划转增加对城市服务集团投资成本 148,670,020.72 元。

因上述无偿划转，净增加对城市服务集团的股权投资 88,942,579.97 元。

(6) 关于广州珠江建设发展有限公司股权投资变动

本公司本年度对广州珠江建设发展有限公司（以下简称“珠江建设公司”）货币增资 400,000,000.00 元，增资后本公司仍是珠江建设公司 100%控股股东。

(7) 关于广州珠江健康资源管理集团有限公司股权投资变动

本公司本年度依据（珠实集董[2021]9 号）、（珠实集[2021]101 号）、（珠实集[2021]98 号）、（珠实集[2021]97 号）、（珠实集[2021]99 号），将本公司对城市服务集团 5%股权，以及珠海珠江中星房产有限公司 75%股权，惠州珠江实业有限公司 100%股权，广州建业投资控股有限责任公司 100%股权，深圳珠江实业有限公司 100%股权无偿划转至珠江健康集团，以及依据市国资委（穗国资批[2021]82 号），将珠江健康集团未偿还的 3,112,737.00 元财政借款划转为市国家独享资本金，合计增加本公司对珠江健康集团股权投资 317,183,570.18 元，增资后，本公司仍是珠江健康集团 100%控股股东。

(8) 关于广州珠江商业经营管理有限公司股权投资变动

本公司本年度依据（珠实集董【2021】50 号），将城市服务集团原持有的广州市江沛物业发展管理有限公司 72.59%股权，广州市江汇物业经营管理有限公司 100%股权，直接持有的广州捷星房地产开发有限公司 36.13%股权，无偿划转至商管公司，合计增加对商管公司股权投资 252,652,769.22 元，增资后，本公司仍是商管公司 100%控股股东。

(9) 关于广州珠江住房租赁发展投资有限公司股权投资变动

本公司本年度将广州市财政局无偿划拨的位于越秀区盘福路朱紫街 60 号 106 房等 4 套存量公房（建筑面积 207.42 平方米），越秀区淘金路 132 号 703 房存量公房（建筑面积 47.6367 平方米），越秀区广中路 3 号 103 房存量公房（建筑面积 10.95 平方米），海珠区聚德东路华英街 4 号 404 存量公房（建筑面积 67.79 平方米）划拨至珠江租赁公司，合计增加股权投资 9,118,273.00 元，广州市财政局无偿划走原划入的位于海珠区晓港中马路 53 号 102 房（当时评估作价 850,626.00 元），减少股权投资 850,626.00 元。

根据广州市财政局关于直接支付 2021 年政府投资项目（保障性住房）市财政资金的函，本公司本年度收到市住房保障办 373,880,000.00 元建设项目资本金，用于我市的保障性住房项目，并由市财政直接拨付给珠江租赁公司，增加本公司的资本公积以及对珠江租赁公司的股权投资 373,880,000.00 元。

本公司本年度依据（珠实集[2021]43 号），将本公司持有的广州华侨房产开发有

限公司 100%股权无偿划转至珠江租赁公司，以及依据（珠实集[2021]49 号）将珠江租赁公司持有的广州市怡康物业管理有限公司 80%的股权无偿划转至城市服务集团，净增加股权投资成本 224,234,572.48 元。

以上股权、资产划转及增资，合计净增加对珠江租赁公司股权投资成本 607,232,845.48 元。划转及增资后，本公司仍是珠江租赁公司 100%控股股东。

（10）关于对海南珠江国际置业有限公司股权投资变动

本公司本年度对海南珠江国际置业有限公司（以下简称“海南国际置业”）货币增资款 88,297,980.00 元，增资后本公司对海南国际置业持股增加到 90.63%。

（11）关于对苏交科集团股份有限公司股权投资变动

本公司本年度通过增资入股形式并购苏交科集团股份有限公司（以下简称“苏交科”），合计支付对价 2,357,602,313.46 元，截止 2021 年 12 月 31 日，本公司持有苏交科 23.08%股权，并成为苏交科第一大股东，对苏交科具有实质控制权。

（12）关于对广州珠实捷丰置业发展有限公司股权投资变动

本公司本年度完成了对下属的全资子公司广州珠实捷丰置业发展有限公司注销清算，并已收回剩余投资款。

（13）关于对广州富旭教育咨询有限公司股权投资变动

因本公司下属的广州富旭教育咨询有限公司已资不抵债，本公司对持有的广州富旭教育咨询有限公司股权全额计提减值准备，计提减值金额为 96,000,000.00 元。

（四）营业收入及营业成本

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	231,732,291.66	140,276,727.88	229,079,730.13	145,979,640.80
房地产销售收入	151,465,787.13	71,578,214.49	187,867,796.84	105,617,354.59
工程建设及服务收入			-885,734.67	13,219,196.26
物业出租及管理收入	80,266,504.53	68,698,513.39	42,097,667.96	27,143,089.95
2. 其他业务小计	52,693,098.63	708,673.90	65,249,194.86	456,187.61
担保及咨询收入	52,466,683.54	708,673.90	65,249,194.86	456,187.61
其他收入	226,415.09			
合计	284,425,390.29	140,985,401.78	294,328,924.99	146,435,828.41

(五) 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	29,972,755.96	16,462,628.46
成本法核算的长期股权投资收益	232,632,531.53	209,230,985.58
处置长期股权投资产生的投资收益		258,207,226.03
交易性金融资产持有期间的投资收益	30,068,999.65	158,313,075.30
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间的投资收益		96,271,013.60
其他	132,435,546.79	
合计	425,109,833.93	738,484,928.97

(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	451,475,512.30	973,360,060.92
加：资产减值准备	96,000,000.00	11,671,656.00
信用减值损失	112,780,339.69	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	59,423,490.77	23,311,262.43
使用权资产折旧	2,508,626.62	
无形资产摊销	803,902.18	909,650.54
长期待摊费用摊销	796,495.43	3,859,698.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)	-109,341.73	67,388.60
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)	-28,717,050.43	2,213,050.46
财务费用(收益以“—”号填列)	-233,522,651.89	-153,450,099.56
投资损失(收益以“—”号填列)	-425,109,833.93	-738,484,928.97
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-41,420,283.24	6,328,581.46
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-87,489,729.04	-2,709,709.56
存货的减少(增加以“—”号填列)	46,738,974.22	89,106,960.55
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-3,422,820,724.42	-5,166,361,014.60
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,532,001,722.10	2,017,415,045.77
其他		

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营活动产生的现金流量净额	-1,936,660,551.37	-2,895,834,953.65
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:	——	——
现金的期末余额	2,968,347,454.17	4,351,218,210.91
减: 现金的期初余额	4,351,218,210.91	2,990,382,650.25
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,382,870,756.74	1,360,835,560.66

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	2,968,347,454.17	4,351,218,210.91
其中: 库存现金	18,755.06	14,939.99
可随时用于支付的银行存款	2,968,296,360.54	4,331,171,030.53
可随时用于支付的其他货币资金	32,338.57	20,032,240.39
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	2,968,347,454.17	4,351,218,210.91
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

截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司下属单位广州珠江发展集团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 5,092,442,448.07 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	12,883,359,232.68	7,790,916,784.61	5,092,442,448.07
合计		12,883,359,232.68	7,790,916,784.61	5,092,442,448.07

(二) 其他事项

1、广州富旭教育咨询有限公司

(1) 本公司下属单位广州富旭教育咨询有限公司(以下简称“富旭公司”)子公司清远市中怡物业发展有限公司(以下简称“中怡公司”)名下有万象大卫城商业地产 35 套, 共计 8,465.84 平方米, 截至 2021 年 12 月 31 日账面价值共计 38,547,228.66 元。因中怡公司未履行与深圳市成豪建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷一案, 上述 35 套商业地产被广东省清远市清城区人民法院于 2021 年 4 月 21 日起将定向询价后进行拍卖, 定向询价后参考处置价为 78,611,092.00 元, 在淘宝网络司法拍卖平台完成两次拍卖均已流拍, 目前仍在变卖处置阶段。

(2) 2018 年 6 月 13 日, 本公司、中怡公司、交通银行股份有限公司广州中环支行签署编号为粤交银中 2018 年委贷字 004 号《公司客户委托贷款合同》, 本公司委托交通银行股份有限公司广州中环分行向中怡公司发放贷款 156,000,000.00 元用于置换其存量银行贷款, 期限为 2018 年 6 月 20 日至 2020 年 12 月 31 日, 中怡公司将位于清远市清城北门街倾城摩尔 A、B、C、D 区的 35 套商铺共计 8,465.84 平方米的自有物业作为抵押物, 并由富旭公司、广州泉承餐饮有限公司、陈佩霞、余伟泉提供连带保证责任担保, 截至报表日, 该笔贷款已逾期, 中怡公司尚未归还。

(3) 2017 年 8 月 18 日, 本公司与广州泉承餐饮有限公司及其股东陈佩霞签订清远万象大卫城项目投资合同, 并取得了富旭公司控制权。在此之前, 富旭公司由原股东广州泉承餐饮有限公司、陈佩霞实际控制, 根据合同公司控制权转让之前发生的对外债务由原股东承担。2014 年 11 月 4 日, 广州富旭教育咨询有限公司向广州君源置业有限公司借款 300 万元至今未还, 经法院判决富旭公司需向债权人偿还本金 300 万元及 12% 年利率的资金占用费。根据广州市从化区人民法院《执行裁定书》[(2021) 粤 0117 执 4937 号之一], 富旭公司合计要向债权人支付 4,548,600.00 元, 目前法院已从富旭公司银行账户划走 188,930.00 元。富旭公司可在承担债务后向原股东广州泉承餐饮有限公司、陈佩霞追偿。

2、广州珠江发展集团股份有限公司

(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，本公司下属单位广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“珠实股份”）签订《广州市景豪坊项目合作合同》，约定珠实股份以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）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，珠实股份为该抵押物第二顺位抵押人。

2018 年 6 月，珠实股份签订《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定珠实股份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。2021 年 1 月 1 日，珠实股份对亿华公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值余额 0 元，委托贷款（一年内到期的非流动资产）账面净值余额 111,326.00 万元，直接贷款（其他应收款）账面净值余额 57,137.57 万元。

2021 年广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，珠实股份结合项目实际推进情况，对亿华公司的股权及债权投资进行减值测试：根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具报告号为财兴资评字（2022）第 069 号以财务报告为目的的 41%股权可收回金额资产评估报告，以及报告号为财兴资评字（2022）第 070 号以财务报告为目的的债权可收回金额资产评估报告，珠实股份持有的亿华公司股权及债权的可收回金额为 156,165.68 万元。珠实股份于 2021 年新增计提其他应收款减值准备金额为 12,297.89 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，珠实股份签订了《股权合作协议》，约定珠实股份以增资形式，向广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛公司”）投入资本金 6,500.00 万元，持有东湛公司 30.23%的股权。同月，珠实股份与东湛公司签订《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。2021 年 1 月 1 日，

珠实股份对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值余额 0 元，直接贷款（其他应收款）账面净值余额 19,449.45 万元。

2021 年广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，珠实股份结合项目实际推进情况，对东湛公司的股权及债权投资进行减值测试：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【2022】第 TKGQD0041 号以财务报告为目的的债权减值测试资产评估报告，珠实股份持有的抵押物，包括【广州市花都区颐和盛世别墅 61 栋、会所 1 栋、商铺 74 间、住宅 209 套、在建住宅 75 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 422 项房产的】评估市场价值（不含增值税）为 71,055.88 万元。

目前珠实股份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，且东湛公司与珠实股份存在纠纷，部分财务资料和原始资料无法获取。基于上述情况，珠实股份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 71,055.88 万元，再减去有争议抵押物价值、处置税费及优先受偿金额 59,051.83 万元后，认为处置抵押物可收回价值的最佳估计金额为 12,004.05 万元；以抵押物的可收回价值与投资款及债权投资的账面净值之差额计提减值准备。珠实股份于 2021 年新增计提其他应收款的减值准备金额为 7,445.40 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，珠实股份与广州中侨、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，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》，广州中侨向珠实股份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。2021 年 1 月 1 日，珠实股份已确认预付股权款（其他应收款）账面余额 35,000.00 万元，根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2021）第 3-0157 号资产评估报告，已质押至珠实股份的广州中侨持有安徽中侨 49.29% 股权的价值为 51,641.97 万元，故认为质押股权的价值高于预付股权款账面余额，未计提减值。

十六、 财务报表的批准

本公司 2021 年度财务报表经公司董事会批准报出。

广州珠江实业集团有限公司
二〇二二年 四月十一日





编号: S0652020064031G(3-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UN3YT81

营业执照

(副本)



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

名称 广东中诚信会计师事务所(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

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 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11号1001室(部位:自编01-04、06单元)(仅限办公)



登记机关

2021年12月30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凭证。
- 2、《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:

二〇〇八年九月三日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 广东中联信会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人: 聂铁良
 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01-04、06单元)(仅限办公)
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 44010157
 批准执业文号: 粤财会[2008]04号
 批准执业日期: 2008年4月21日





姓名: 葛铁良
 Full name: 葛铁良
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1972-01-15
 Date of birth: 1972-01-15
 工作单位: 中职信(广东)会计师事务所有限公司
 Working unit: 中职信(广东)会计师事务所有限公司
 身份证号码: 412721197201153071
 Identity card No.: 412721197201153071



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

葛铁良(440100630005), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格审查, 通过文号: 粤注协(2019)94号。

440100630005

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.

葛铁良(440100630005), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格审查, 通过文号: 粤注协(2021)268号。

440100630005

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.

葛铁良(440100630005), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格审查, 通过文号: 粤注协(2020)132号。

440100630005

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

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

根据广东省财政厅2020年8月17日更名公告
 更名为: 广东中研信会计师事务所有限公司
 2020年8月20日

年/月/日



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

江海华(440101570044), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021) 268号。

440101570044

年 /y 月 /m 日 /d



姓名: 江海华
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1991-05-15
 Date of birth
 工作单位: 中诚信(广东)会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码: 360622199105150771
 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.

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

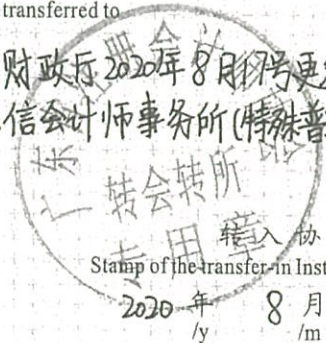
事务所
 CPAs

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

年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅2020年8月1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)
 CPAs



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

2020 年 8 月 20 日
 /y /m /d

年 /y 月 /m 日 /d