

广州珠江实业集团有限公司

2026 年半年度报告



2026 年 8 月 30 日

重要提示

广州珠江实业集团有限公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目 录

重要提示	2
第一章 企业基本情况	4
第二章 债务融资工具存续情况	5
第三章 报告期内重要事项	8
第四章 财务信息	10
第五章 备查文件	11

第一章 企业基本情况

一、企业基本情况

公司中文名	广州珠江实业集团有限公司
公司中文名简称	珠江实业集团
公司英文名	Guangzhou Pearl River Enterprises Group Limited
公司英文名缩写	Pearl River Enterprises Group

二、信息披露事务负责人联系方式

姓名	张纲
职位	珠实集团总会计师
联系地址	广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼
电话	020-87609899
传真	020-87779188
电子邮箱	502845830@qq.com

第二章 债务融资工具存续情况

一、定期报告批准报出日存续债券基本情况

单位：亿元、%

债券名称	债券简称	债券代码	发行 日	起息 日	到期 日	债券 余额	利率	付息 兑付 方式	交易场 所	主承销商	存续期管 理机构/受 托管理人
广州珠江实业集团有限公司 2024 年度 第四期中期票据	24 粤珠江 MTN004	102481804	2024- 04-24	2024- 04-25	2027- 04-25	10	3.25	每年 付息	银行间 债券市 场	浙商银行股份有 限公司, 中国邮政 储蓄银行股份有 限公司, 江苏银行 股份有限公司, 渤 海银行股份有限 公司	浙商银行 股份有限 公司
广州珠江实业集团 有限公司 2024 年度 第一期中期票据	24 粤珠江 MTN001	102480487	2024- 02-05	2024- 02-06	2027- 02-06	12	3.32	每年 付息	银行间 债券市 场	浙商银行股份有 限公司, 恒丰银行 股份有限公司	浙商银行 股份有限 公司
广州珠江实业集团 有限公司 2024 年度 第二期中期票据	24 粤珠江 MTN002	102480498	2024- 02-06	2024- 02-07	2027- 02-07	15	3.35	每年 付息	银行间 债券市 场	江苏银行股份有 限公司, 浙商银行 股份有限公司	江苏银行 股份有限 公司
广州珠江实业集团 有限公司 2024 年度 第七期中期票据	24 粤珠江 MTN007	102483470	2024- 08-08	2024- 08-12	2029- 08-12	7	2.44	每年 付息	银行间 债券市 场	宁波银行股份有 限公司, 广州银行 股份有限公司, 浙 商银行股份有限 公司	宁波银行 股份有限 公司
广州珠江实业集团 有限公司 2024 年度 第五期中期票据	24 粤珠江 MTN005	102482160	2024- 06-04	2024- 06-05	2027- 06-05	6	3.0	每年 付息	银行间 债券市 场	恒丰银行股份有 限公司, 宁波银行 股份有限公司, 广 东华润银行股份 有限公司	恒丰银行 股份有限 公司
广州珠江实业集团 有限公司 2024 年度 第三期中期票据	24 粤珠江 MTN003	102480832	2024- 03-11	2024- 03-13	2027- 03-13	12	3.5	每年 付息	银行间 债券市 场	光大证券股份有 限公司, 兴业银行 股份有限公司	兴业银行 股份有限 公司
广州珠江实业集团 有限公司 2025 年度 第三期中期票据	25 粤珠江 MTN003	102584821	2025- 11-18	2025- 11-19	2028- 11-19	8	2.75	每年 付息	银行间 债券市 场	浙商银行股份有 限公司, 渤海银行 股份有限公司	浙商银行 股份有限 公司
广州珠江实业集团 有限公司 2024 年度 第六期中期票据	24 粤珠江 MTN006	102483438	2024- 08-07	2024- 08-08	2029- 08-08	8	2.4	每年 付息	银行间 债券市 场	浙商银行股份有 限公司, 渤海银行 股份有限公司	浙商银行 股份有限 公司
广州珠江实业集团 有限公司 2024 年度 第八期中期票据	24 粤珠江 MTN008	102484664	2024- 10-24	2024- 10-25	2029- 10-25	5	3.91	每年 付息	银行间 债券市 场	渤海银行股份有 限公司	渤海银行 股份有限 公司

债券名称	债券简称	债券代码	发行 日	起息 日	到期 日	债券 余额	利率	付息 兑付 方式	交易场 所	主承销商	存续期管 理机构/受 托管理人
广州珠江实业集团 有限公司 2024 年度 第九期中期票据	24 粤珠江 MTN009	102401003	2024- 10-30	2024- 10-31	2027- 10-31	12	3.7	每年 付息	银行间 债券市 场	中信证券股份有 限公司,光大证 券股份有限公 司,广东华 润银行股份 有限公司,广 州银行股份 有限公司,江 苏银行股份 有限公司,渤 海银行股份 有限公司,长 江证券股份 有限公司	中信证 券股 份有 限公 司
广州珠江实业集团 有限公司 2025 年度 第二期中期票据	25 粤珠江 MTN002	102581096	2025- 03-12	2025- 03-13	2028- 03-13	10	3.65	每年 付息	银行间 债券市 场	华夏银行股份 有限公司,宁 波银行股份 有限公司,江 苏银行股份 有限公司	华夏银 行股 份有 限公 司
广州珠江实业集团 有限公司 2025 年度 第一期中期票据	25 粤珠江 MTN001	102581171	2025- 03-17	2025- 03-18	2028- 03-18	10	3.65	每年 付息	银行间 债券市 场	浙商银行股份 有限公司,中 国邮政储 蓄银行股份 有限公司,广 州银行股份 有限公司,渤 海银行股份 有限公司	浙商银 行股 份有 限公 司
广州珠江实业集团 有限公司 2025 年度 第四期中期票据	25 粤珠江 MTN004	102584848	2025- 11-19	2025- 11-20	2028- 11-20	7	2.75	每年 付息	银行间 债券市 场	江苏银行股份 有限公司,中 国光大银 行股份有限 公司	江苏银 行股 份有 限公 司
广州珠江实业集团 有限公司 2026 年度 第一期中期票据	26 粤珠江 MTN001	102680132	2026- 01-12	2026- 01-13	2029- 01-13	10	3.3	每年 付息	银行间 债券市 场	江苏银行股份 有限公司,中 国邮政储 蓄银行股份 有限公司	江苏银 行股 份有 限公 司
广州珠江实业集团 有限公司 2026 年度 第二期中期票据	26 粤珠江 MTN002	102680249	2026- 01-20	2026- 01-21	2029- 01-21	8	3.22	每年 付息	银行间 债券市 场	浙商银行股份 有限公司,广 州银行股份 有限公司	浙商银 行股 份有 限公 司
广州珠江实业集团 有限公司 2026 年度 第三期中期票据	26 粤珠江 MTN003	102681152	2026- 03-26	2026- 03-27	2029- 03-27	12	3.34	每年 付息	银行间 债券市 场	恒丰银行股份 有限公司,广 州银行股份 有限公司	恒丰银 行股 份有 限公 司
广州珠江实业集团 有限公司 2026 年度 第一期超短期融资 券	26 粤珠江 SCP001	012680794	2026- 03-26	2026- 03-27	2026- 11-20	10	2.37	到期 一次 还本 付息	银行间 债券市 场	北京银行股份 有限公司,广 东华 润银行股份 有限公 司	北京银 行股 份有 限公 司

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构/受托管理人
广州珠江实业集团有限公司 2026 年度第四期中期票据	26 粤珠江 MTN004	102682241	2026-06-16	2026-06-17	2029-06-17	10	2.87	每年付息	银行间债券市场	华夏银行股份有限公司, 恒丰银行股份有限公司	华夏银行股份有限公司
2018 年广州珠江实业集团有限公司社会领域产业政府和社会资本合作 (PPP) 项目专项债券	18 珠实专项债	1880142	2018-07-18	2018-07-19	2033-07-19	0.0049	5.70	按年付息, 到期还本	银行间债券市场	海通证券	-

报告期内发行人不涉及逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级结果调整情况

联合资信评估股份有限公司于 2026 年 6 月 26 日出具了《联合资信评估股份有限公司关于终止广州珠江实业集团有限公司相关债项及主体信用评级的公告》终止对珠实集团“18 珠实专项债”的债项及主体信用评级，自该公告出具日起不再更新关于珠实集团主体及“18 珠实专项债”的评级结果。

三、报告期内特殊条款触发和执行情况

1、投资者保护条款

不涉及。

2、发行人或投资者选择权条款触发和执行情况

截至报告期末，发行人或投资者选择条款执行情况如下：

债券简称	选择条款内容	执行情况
24 粤珠江 MTN007	回售条款，票面利率选择权	不涉及
18 珠实专项债	回售条款，加速到期条款，交叉违约条款，票面利率选择权	不涉及

四、存续期内债券增信、偿债计划保障情况

1、增信机制

不涉及。

2、偿债计划

不涉及。

3、截至报告期末其他偿债保障措施情况

不涉及。

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

1、报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况：

不涉及。

2、会计估计变更情况

不涉及。

3、前期会计差错更正情况

不涉及。

4、报告期内是否存在被出具非标准意见审计报告的情况

不涉及。

5、报告期内是否存在报表合并范围发生重大变化的情况

不涉及。

二、报告期内合并报表范围亏损未超过上年末净资产 10%

报告期内合并报表范围亏损 1.301 亿元，未涉及合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况。

三、资产受限情况

受限资产类型	受限金额（亿元）	占报告期末净资产百分比（%）	备注
货币资金	9.11	2.80%	保函保证金、借款保证金等
存货	100.32	30.88%	抵押、担保等
固定资产	3.24	1.00%	抵押、担保等
其他非流动资产	0.01	0.00%	保函保证金、住房维修基金
一年内到期的非流动资产	0.04	0.01%	保函保证金
投资性房地产	31.93	9.83%	商业物业抵押担保借款
长期应收款	12.41	3.82%	质押借款

截至报告期末，资产受限总额占上年末净资产 48.35%，不涉及本公司或合并报表范围内子公司为自身或其他主体的债务履行提供单笔抵（质）押资产规模占上年末净资产 10%以上的抵（质）押担保情况。

四、对外担保金额以及重大未决诉讼情况

1、对外担保情况

截至报告期末，本公司无对外担保情况。

2、重大未决诉讼

截至报告期末，本公司不涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

五、报告期内发行人信息披露事务管理制度变更情况

报告期内发行人信息披露事务管理制度未发生变更。

第四章 财务信息

广州珠江实业集团有限公司 2026 年半年度财务报表具体见附件：

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、广州珠江实业集团有限公司 2026 年度半年报
- 2、广州珠江实业集团有限公司信息披露事务管理制度
- 3、报告期内在中国银行间交易商协会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

二、查询地址

公司名称	广州珠江实业集团有限公司
公司办公地址	广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 楼
联系人	伍松涛、邹依言
联系电话	020-87660698

三、查询网站

投资者可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com>) 查询本公司公开披露过的文件。

(本页无正文，为《广州珠江实业集团有限公司 2026 年半年度报告》之盖章页)



广州珠江实业集团有限公司

2026 年 8 月 30 日



合并资产负债表

企财01表
金额单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	2026年6月30日	2026年1月1日	项 目	行次	2026年6月30日	2026年1月1日
流动资产：	1	—	—	流动负债：	45	—	—
货币资金	2	16,356,485,977.74	13,343,583,317.98	短期借款	46	7,228,173,669.96	11,618,368,999.16
交易性金融资产	3	3,156,490,669.88	2,963,206,352.54	交易性金融负债	47	0.00	0.00
衍生金融资产	4	0.00	0.00	衍生金融负债	48	0.00	0.00
应收票据	5	22,412,964.90	44,741,809.26	应付票据	49	286,301,257.12	359,275,654.13
应收账款	6	6,184,775,655.09	6,284,357,739.80	应付账款	50	7,323,569,861.25	7,875,915,939.13
应收款项融资	7	15,021,106.08	7,788,022.04	预收款项	51	84,821,096.08	46,592,872.28
预付款项	8	1,121,035,073.77	473,011,001.28	合同负债	52	5,935,266,530.72	4,234,930,040.40
其他应收款	9	41,687,351,301.57	42,541,525,307.21	应付职工薪酬	53	233,237,301.86	551,811,437.01
存货	10	56,363,821,248.11	53,439,982,711.76	应交税费	54	2,777,713,698.36	2,170,758,612.90
合同资产	11	5,993,114,086.67	5,714,749,828.97	其他应付款	55	7,428,635,046.06	9,672,859,817.41
持有待售资产	12	0.00	0.00	持有待售负债	56	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	13	1,497,125,083.04	1,264,533,472.27	一年内到期的非流动负债	57	11,731,534,634.35	9,984,807,735.32
其他流动资产	14	2,985,795,148.73	2,754,575,348.63	其他流动负债	58	2,351,243,111.16	5,110,070,205.76
流动资产合计	15	135,383,428,315.58	128,832,054,911.74	流动负债合计	59	45,380,496,206.92	51,625,391,313.50
非流动资产：	16	—	—	非流动负债：	60	—	—
债权投资	17	49,641,695.58	49,641,695.58	长期借款	61	79,229,028,794.62	64,213,731,686.56
其他债权投资	18	0.00	0.00	应付债券	62	11,200,488,000.00	12,700,488,000.00
长期应收款	19	1,241,144,883.94	1,283,304,805.13	其中：优先股	63	0.00	0.00
长期股权投资	20	18,477,929,892.07	18,312,680,742.57	永续债	64	0.00	0.00
其他权益工具投资	21	808,512,891.39	790,267,030.35	租赁负债	65	821,479,561.15	251,405,202.46
其他非流动金融资产	22	1,012,703,513.82	1,012,703,513.82	长期应付款	66	1,668,937,051.19	916,007,036.92
投资性房地产	23	5,703,364,924.42	5,834,378,846.07	长期应付职工薪酬	67	0.00	0.00
固定资产	24	1,591,888,929.10	1,657,165,281.23	预计负债	68	3,296,629.70	3,358,426.35
在建工程	25	1,144,954,801.46	1,077,380,469.05	递延收益	69	158,927,953.02	162,233,537.00
生产性生物资产	26	0.00	0.00	递延所得税负债	70	1,617,073,011.64	1,638,546,491.20
油气资产	27	0.00	0.00	其他非流动负债	71	122,343.48	122,343.48
使用权资产	28	825,057,900.14	284,378,919.89	非流动负债合计	72	94,699,353,344.80	79,885,892,723.97
无形资产	29	649,496,710.72	693,701,829.02	负 债 合 计	73	140,079,849,551.72	131,511,284,037.47
开发支出	30	19,693,465.63	15,931,849.85	所有者权益（或股东权益）：	74	—	—
商誉	31	581,697,230.58	585,611,741.19	实收资本（或股本）	75	8,057,274,673.76	8,100,000,000.00
长期待摊费用	32	321,004,281.31	318,460,300.91	其他权益工具	76	0.00	0.00
递延所得税资产	33	1,703,369,471.89	1,653,126,064.87	其中：优先股	77	0.00	0.00
其他非流动资产	34	1,545,829,024.82	1,597,086,108.50	永续债	78	0.00	0.00
非流动资产合计	35	35,676,289,616.87	35,165,819,198.03	资本公积	79	4,059,192,488.62	4,080,061,753.86
	36			减：库存股	80	0.00	0.00
	37			其他综合收益	81	-37,859,486.61	-32,845,310.67
	38			专项储备	82	0.00	0.00
	39			盈余公积	83	734,724,365.32	734,724,365.32
	40			未分配利润	84	5,077,925,823.03	4,980,491,109.60
	41			归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	85	17,891,257,864.12	17,862,431,918.11
	42			*少数股东权益	86	13,088,610,516.61	14,624,158,154.19
	43			所有者权益（或股东权益）合计	87	30,979,868,380.73	32,486,590,072.30
资 产 总 计	44	171,059,717,932.45	163,997,874,109.77	负债和所有者权益（或股东权益）总计	88	171,059,717,932.45	163,997,874,109.77

注：表中带*科目为合并会计报表专用。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

企财01表
金额单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	2026年6月30日	2026年1月1日	项 目	行次	2026年6月30日	2026年1月1日
流动资产：	1	—	—	流动负债：	45	—	—
货币资金	2	5,612,636,595.08	3,583,536,494.00	短期借款	46	1,976,200,000.00	8,498,000,000.00
交易性金融资产	3	2,203,349,980.08	2,695,293,587.13	交易性金融负债	47	0.00	0.00
衍生金融资产	4	0.00	0.00	衍生金融负债	48	0.00	0.00
应收票据	5	0.00	0.00	应付票据	49	0.00	0.00
应收账款	6	68,668,245.30	38,637,112.15	应付账款	50	102,370,663.63	22,616,533.03
应收款项融资	7	0.00	0.00	预收款项	51	23,485,399.07	23,485,399.07
预付款项	8	6,822,711.43	5,761,926.33	合同负债	52	50,000.01	43,209,633.04
其他应收款	9	31,846,755,267.67	25,974,324,980.92	应付职工薪酬	53	13,930,014.49	21,985,254.94
存货	10	456,857,653.25	519,314,757.07	应交税费	54	29,616,113.56	24,799,353.78
合同资产	11	0.00	0.00	其他应付款	55	12,366,595,572.25	8,873,477,905.99
持有待售资产	12	0.00	0.00	持有待售负债	56	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	13	7,382,742.88	7,382,742.88	一年内到期的非流动负债	57	8,092,843,654.14	4,430,132,503.75
其他流动资产	14	1,073,919.30	1,018,158.30	其他流动负债	58	1,432,904,637.92	4,457,004,566.62
流动资产合计	15	40,203,547,114.99	32,825,269,758.78	流动负债合计	59	24,037,996,055.07	26,394,711,150.22
非流动资产：	16	—	—	非流动负债：	60	—	—
债权投资	17	0.00	0.00	长期借款	61	28,990,369,314.26	16,754,178,314.26
其他债权投资	18	0.00	0.00	应付债券	62	11,200,488,000.00	12,700,488,000.00
长期应收款	19	0.00	0.00	其中：优先股	63	0.00	0.00
长期股权投资	20	38,883,729,946.95	37,661,589,946.95	永续债	64	0.00	0.00
其他权益工具投资	21	0.00	0.00	租赁负债	65	0.00	0.00
其他非流动金融资产	22	776,250,000.00	776,250,000.00	长期应付款	66	26,834,508.25	26,834,508.25
投资性房地产	23	1,627,865,796.02	1,655,932,633.69	长期应付职工薪酬	67	0.00	0.00
固定资产	24	226,565,820.83	230,246,336.67	预计负债	68	0.00	0.00
在建工程	25	0.00	0.00	递延收益	69	0.00	0.00
生产性生物资产	26	0.00	0.00	递延所得税负债	70	42,786,845.33	42,786,845.33
油气资产	27	0.00	0.00	其他非流动负债	71	0.00	0.00
使用权资产	28	0.00	0.00	非流动负债合计	72	40,260,478,667.84	29,524,287,667.84
无形资产	29	5,751,697.74	5,990,682.94	负 债 合 计	73	64,298,474,722.91	55,918,998,818.06
开发支出	30	0.00	0.00	所有者权益（或股东权益）：	74	—	—
商誉	31	0.00	0.00	实收资本（或股本）	75	8,057,274,673.76	8,100,000,000.00
长期待摊费用	32	42,956,053.41	45,187,685.19	其他权益工具	76	0.00	0.00
递延所得税资产	33	0.00	0.00	其中：优先股	77	0.00	0.00
其他非流动资产	34	0.00	0.00	永续债	78	0.00	0.00
非流动资产合计	35	41,563,119,314.95	40,375,197,285.44	资本公积	79	4,763,093,830.21	4,696,853,376.11
	36	0.00	0.00	减：库存股	80	0.00	0.00
	37	0.00	0.00	其他综合收益	81	0.00	0.00
	38	0.00	0.00	专项储备	82	0.00	0.00
	39	0.00	0.00	盈余公积	83	734,724,365.32	734,724,365.32
	40	0.00	0.00	未分配利润	84	3,913,098,837.74	3,749,890,484.73
	41	0.00	0.00	归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	85	17,468,191,707.03	17,281,468,226.16
	42	0.00	0.00	*少数股东权益	86	0.00	0.00
	43	0.00	0.00	所有者权益（或股东权益）合计	87	17,468,191,707.03	17,281,468,226.16
资 产 总 计	44	81,766,666,429.94	73,200,467,044.22	负债和所有者权益（或股东权益）总计	88	81,766,666,429.94	73,200,467,044.22

注：表中带*科目为合并会计报表专用。

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

企财02表

金额单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	2026年1-6月	2025年1-6月	项 目	行次	2026年1-6月	2025年1-6月
一、营业总收入	1	7,850,278,979.78	11,572,492,227.08	归属于母公司所有者的净利润	30	99,641,110.70	-116,920,518.75
其中：营业收入	2	7,850,278,979.78	11,572,492,227.08	*少数股东损益	31	-229,721,232.63	21,573,235.17
二、营业总成本	3	8,707,319,048.88	11,992,601,050.42	(二) 按经营持续性分类：	32	——	——
其中：营业成本	4	6,672,110,715.80	9,742,867,521.09	持续经营净利润	33	-130,080,121.93	-95,347,283.58
税金及附加	5	241,065,212.58	513,221,008.16	终止经营净利润	34	0.00	0.00
销售费用	6	211,651,735.94	280,949,085.21	六、其他综合收益的税后净额	35	-70,999,613.54	51,106,511.93
管理费用	7	678,645,092.69	676,233,458.81	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	36	-5,014,175.94	11,996,350.05
研发费用	8	148,589,787.04	162,065,056.95	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	37	-75,851.17	-77,543.56
财务费用	9	755,256,504.83	617,264,920.20	1. 重新计量设定受益计划变动额	38	0.00	0.00
其中：利息费用	10	867,278,810.65	698,496,362.23	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	39	0.00	0.00
利息收入	11	178,910,290.35	177,223,733.59	3. 其他权益工具投资公允价值变动	40	-75,851.17	-77,543.56
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	12	17,081,920.14	41,708,258.73	4. 企业自身信用风险公允价值变动	41	0.00	0.00
其他	13	0.00	0.00	5. 其他	42	0.00	0.00
加：其他收益	14	19,538,529.03	23,028,058.33	(二) 将重分类进损益的其他综合收益	43	-4,938,324.77	12,073,893.61
投资收益（损失以“-”号填列）	15	4,968,088.58	53,971,076.62	1. 权益法下可转损益的其他综合收益	44	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	-127,125,927.07	28,497,554.19	2. 其他债权投资公允价值变动	45	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17	0.00	0.00	3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	46	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	18	0.00	0.00	4. 其他债权投资信用减值准备	47	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19	8,309,201.90	8,956,241.76	5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	48	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	20	-10,433,299.94	-69,588,445.07	6. 外币财务报表折算差额	49	-4,938,324.77	12,073,893.61
资产减值损失（损失以“-”号填列）	21	-93,543,866.47	-259,195,045.73	7. 其他	50	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	22	1,107,253,924.04	889,783,604.68	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	51	-65,985,437.60	39,110,161.88
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23	179,052,508.04	226,846,667.25	七、综合收益总额	52	-201,079,735.47	-44,240,771.65
加：营业外收入	24	9,854,833.30	13,835,700.57	归属于母公司所有者的综合收益总额	53	94,626,934.76	-104,924,168.70
减：营业外支出	25	10,171,841.38	25,171,353.80	*归属于少数股东的综合收益总额	54	-295,706,670.23	60,683,397.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26	178,735,499.96	215,511,014.02	八、每股收益：	55	——	——
减：所得税费用	27	308,815,621.89	310,858,297.60	基本每股收益	56	0.07	0.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28	-130,080,121.93	-95,347,283.58	稀释每股收益	57	0.07	0.10
(一) 按所有权归属分类：	29	——	——		58		

注：表中带*科目为合并会计报表专用。

法定代表人：

远莫
飞天

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍
涛伍

母公司利润表

企财02表
金额单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目	行次	2026年1-6月	2025年1-6月	项 目	行次	2026年1-6月	2025年1-6月
一、营业总收入	1	279,232,539.75	105,709,234.31	归属于母公司所有者的净利润	30	166,323,354.96	113,397,957.27
其中：营业收入	2	279,232,539.75	105,709,234.31	*少数股东损益	31	0.00	0.00
二、营业总成本	3	150,318,117.33	18,495,203.41	(二) 按经营持续性分类：	32	——	——
其中：营业成本	4	167,701,462.77	34,545,860.23	持续经营净利润	33	166,323,354.96	113,397,957.27
税金及附加	5	22,753,748.06	15,408,576.01	终止经营净利润	34	0.00	0.00
销售费用	6	0.00	0.00	六、其他综合收益的税后净额	35	0.00	0.00
管理费用	7	48,960,648.10	52,641,311.58	归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	36	0.00	0.00
研发费用	8	0.00	0.00	(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	37	0.00	0.00
财务费用	9	-89,097,741.60	-84,100,544.41	1. 重新计量设定受益计划变动额	38	0.00	0.00
其中：利息费用	10	710,675,281.20	715,179,215.76	2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	39	0.00	0.00
利息收入	11	804,701,579.04	802,434,569.88	3. 其他权益工具投资公允价值变动	40	0.00	0.00
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	12	0.00	0.00	4. 企业自身信用风险公允价值变动	41	0.00	0.00
其他	13	0.00	0.00	5. 其他	42	0.00	0.00
加：其他收益	14	121,752.20	119,873.52	(二) 将重分类进损益的其他综合收益	43	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	15	34,652,206.38	20,403,088.80	1. 权益法下可转损益的其他综合收益	44	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16	0.00	0.00	2. 其他债权投资公允价值变动	45	0.00	0.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	17	0.00	0.00	3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	46	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	18	0.00	0.00	4. 其他债权投资信用减值准备	47	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	19	2,499,141.85	5,658,547.76	5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	48	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	20	0.00	0.00	6. 外币财务报表折算差额	49	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	21	0.00	0.00	7. 其他	50	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	22	0.00	0.00	*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	51	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	23	166,187,522.85	113,395,540.98	七、综合收益总额	52	166,323,354.96	113,397,957.27
加：营业外收入	24	135,832.11	2,834.33	归属于母公司所有者的综合收益总额	53	166,323,354.96	113,397,957.27
减：营业外支出	25	0.00	418.04	*归属于少数股东的综合收益总额	54	0.00	0.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	26	166,323,354.96	113,397,957.27	八、每股收益：	55	——	——
减：所得税费用	27	0.00	0.00	基本每股收益	56	0.00	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28	166,323,354.96	113,397,957.27	稀释每股收益	57	0.00	0.00
(一) 按所有权归属分类：	29	——	——		58		

注：表中带*科目为合并会计报表专用。

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

企财03表
金额单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项 目	行次	2026年1-6月	2025年1-6月	项 目	行次	2026年1-6月	2025年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：		——	——	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	4,673,442.23	16,542,028.38
销售商品、提供劳务收到的现金	2	9,922,462,870.09	8,339,912,509.31	支付其他与投资活动有关的现金	22	6,382,674.72	250,670,144.02
收到的税费返还	3	111,716,035.05	9,810,230.43	投资活动现金流出小计	23	6,419,088,130.70	2,457,213,804.97
收到其他与经营活动有关的现金	4	5,796,453,536.75	3,649,570,299.57	投资活动产生的现金流量净额	24	-1,286,265,099.05	-1,153,483,768.36
经营活动现金流入小计	5	15,830,632,441.89	11,999,293,039.31	三、筹资活动产生的现金流量：	25	——	——
购买商品、接受劳务支付的现金	6	8,630,608,212.43	7,073,534,270.46	吸收投资收到的现金	26	29,196,000.00	145,470,000.00
支付给职工及为职工支付的现金	7	2,119,626,843.32	2,188,279,385.53	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	5,696,000.00	145,470,000.00
支付的各项税费	8	1,836,618,595.88	1,521,559,858.31	取得借款收到的现金	28	32,431,343,436.36	38,701,696,806.87
支付其他与经营活动有关的现金	9	3,892,651,955.88	17,260,564,536.06	收到其他与筹资活动有关的现金	29	638,538,015.14	1,630,252,741.36
经营活动现金流出小计	10	16,479,505,607.51	28,043,938,050.36	筹资活动现金流入小计	30	33,099,077,451.50	40,477,419,548.23
经营活动产生的现金流量净额	11	-648,873,165.62	-16,044,645,011.05	偿还债务支付的现金	31	23,836,535,116.85	20,143,950,471.60
二、投资活动产生的现金流量：	12	——	——	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	3,004,915,674.68	1,604,627,954.80
收回投资收到的现金	13	4,950,198,517.45	1,190,464,780.68	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33	78,941,590.36	68,802,215.95
取得投资收益收到的现金	14	60,634,520.38	36,831,058.86	支付其他与筹资活动有关的现金	34	1,323,660,410.49	1,004,300,306.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	56,714,074.34	420,030.75	筹资活动现金流出小计	35	28,165,111,202.02	22,752,878,733.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	3,213,711.61	0.00	筹资活动产生的现金流量净额	36	4,933,966,249.48	17,724,540,815.22
收到其他与投资活动有关的现金	17	62,062,207.87	76,014,166.32	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	-25,337,015.14	14,038,800.77
投资活动现金流入小计	18	5,132,823,031.65	1,303,730,036.61	五、现金及现金等价物净增加额	38	2,973,490,969.67	540,450,836.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	80,260,596.30	79,018,414.22	加：期初现金及现金等价物余额	39	12,434,003,620.08	11,470,559,412.63
投资支付的现金	20	6,327,771,417.45	2,110,983,218.35	六、期末现金及现金等价物余额	40	15,407,494,589.75	12,011,010,249.21

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

法定代表人：

远莫
飞天

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍
涛伍

母公司现金流量表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

企财03表
金额单位：元

项 目	行次	2026年1-6月	2025年1-6月	项 目	行次	2026年1-6月	2025年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：	1	——	——	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	0.00	0.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	60,039,889.09	133,127,036.33	支付其他与投资活动有关的现金	22	0.00	0.00
收到的税费返还	3	0.00	0.00	投资活动现金流出小计	23	6,474,172,615.39	1,202,121,529.70
收到其他与经营活动有关的现金	4	23,603,396,505.63	12,509,434,855.28	投资活动产生的现金流量净额	24	-1,577,584,817.29	-683,259,997.81
经营活动现金流入小计	5	23,663,436,394.72	12,642,561,891.61	三、筹资活动产生的现金流量：	25	——	——
购买商品、接受劳务支付的现金	6	3,649,313.29	3,466,770.57	吸收投资收到的现金	26	23,500,000.00	0.00
支付给职工及为职工支付的现金	7	43,530,179.13	46,400,159.78	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	0.00	0.00
支付的各项税费	8	67,211,795.54	68,203,752.59	取得借款收到的现金	28	20,525,785,000.00	14,366,685,709.59
支付其他与经营活动有关的现金	9	22,245,590,244.92	10,516,199,109.05	收到其他与筹资活动有关的现金	29	2,326,685,474.59	3,625,023,717.61
经营活动现金流出小计	10	22,359,981,532.88	10,634,269,791.99	筹资活动现金流入小计	30	22,875,970,474.59	17,991,709,427.20
经营活动产生的现金流量净额	11	1,303,454,861.84	2,008,292,099.62	偿还债务支付的现金	31	15,615,502,000.00	14,881,827,142.86
二、投资活动产生的现金流量：	12	——	——	分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	800,991,021.62	792,124,933.17
收回投资收到的现金	13	4,546,085,755.90	498,454,959.80	其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	14	350,502,042.20	20,406,572.09	支付其他与筹资活动有关的现金	34	4,156,247,396.44	3,875,031,065.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	0.00	0.00	筹资活动现金流出小计	35	20,572,740,418.06	19,548,983,141.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	0.00	0.00	筹资活动产生的现金流量净额	36	2,303,230,056.53	-1,557,273,714.23
收到其他与投资活动有关的现金	17	0.00	0.00	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	18	4,896,587,798.10	518,861,531.89	五、现金及现金等价物净增加额	38	2,029,100,101.08	-232,241,612.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	2,450,607.00	9,790,469.30	加：期初现金及现金等价物余额	39	3,575,961,695.89	3,127,267,068.59
投资支付的现金	20	6,471,722,008.39	1,192,331,060.40	六、期末现金及现金等价物余额	40	5,605,061,796.97	2,895,025,456.17

注：加△楷体项目为金融类企业专用。

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

金财04表
金额单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2026年1-6月

项 目	行次	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									
层 次		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
一、上年年末余额	1	8,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,080,061,753.86	0.00	-32,845,310.67	0.00	734,724,365.32	4,980,491,109.60	17,862,431,918.11	14,624,158,154.19	32,486,590,072.30
加：会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年初余额	5	8,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,080,061,753.86	0.00	-32,845,310.67	0.00	734,724,365.32	4,980,491,109.60	17,862,431,918.11	14,624,158,154.19	32,486,590,072.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-42,725,326.24	0.00	0.00	0.00	-20,869,265.24	0.00	-5,014,175.94	0.00	0.00	97,434,713.43	28,825,946.01	-1,535,547,637.58	-1,506,721,691.57
（一）综合收益总额	7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-5,014,175.94	0.00	0.00	99,641,110.70	94,626,934.76	-295,706,670.23	-201,079,735.47
（二）所有者投入和减少资本	8	-100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	36,405,408.52	0.00	0.00	0.00	0.00	908,604.68	-62,685,986.80	-353,021,876.99	-415,707,863.79
1.所有者投入的普通股	9	-100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	123,515,127.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23,515,127.86	5,696,000.00	29,211,127.86
2.其他权益工具持有者投入资本	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	12	0.00	0.00	0.00	0.00	-87,109,719.34	0.00	0.00	0.00	0.00	908,604.68	-86,201,114.66	-358,717,876.99	-444,918,991.65
（三）利润分配	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,115,001.95	-3,115,001.95	-886,819,090.36	-889,934,092.31
1.提取盈余公积	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.对所有者（或股东）的分配	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,115,001.95	-3,115,001.95	-886,819,090.36	-889,934,092.31
3.其他	16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	17	57,274,673.76	0.00	0.00	0.00	-57,274,673.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	18	57,274,673.76	0.00	0.00	0.00	-57,274,673.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.其他综合收益结转留存收益	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.其他	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额	24	8,057,274,673.76	0.00	0.00	0.00	4,059,192,488.62	0.00	-37,859,486.61	0.00	734,724,365.32	5,077,925,823.03	17,891,257,864.12	13,088,610,516.61	30,979,868,380.73

法定代表人：

远莫
飞天

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍
涛

合并所有者权益变动表

编制单位：广联达工业集团有限公司

金额单位：元

项 目 行次		2025年1-6月													金额单位：元	
		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	所有者权益合计		
			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	
				16												17
栏 次		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26		
一、上年年末余额		8,100,000,000.00	0.00		0.00	0.00	4,605,511,845.63	0.00	68,030,894.83	0.00	658,960,974.36	5,080,973,023.00	18,513,476,737.82	15,033,556,625.24	33,547,033,363.06	
加：会计政策变更		2	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	
前期差错更正		3	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	
其他		4	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	
二、本年初余额		5	8,100,000,000.00	0.00		0.00	0.00	4,605,511,845.63	0.00	68,030,894.83	0.00	658,960,974.36	5,080,973,023.00	18,513,476,737.82	15,033,556,625.24	33,547,033,363.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6	0.00	0.00		0.00	0.00	-1,082,574.41	0.00	11,996,350.05	0.00	0.00	-146,539,687.21	-135,625,911.57	135,974,984.22	349,072.65
（一）综合收益总额		7	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	11,996,350.05	0.00	0.00	-116,920,518.75	-104,924,168.70	60,683,397.05	-44,240,771.65
（二）所有者投入和减少资本		8	0.00	0.00		0.00	0.00	-1,082,574.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,082,574.41	145,249,005.77	144,166,431.36
1.所有者投入的普通股		9	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	145,249,005.77	145,249,005.77
2.其他权益工具持有者投入资本		10	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.股份支付计入所有者权益的金额		11	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他		12	0.00	0.00		0.00	0.00	-1,082,574.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,082,574.41	0.00	-1,082,574.41
（三）利润分配		13	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-29,619,168.46	-29,619,168.46	-69,957,418.60	-99,576,587.06
1.提取盈余公积		14	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.对所有者（或股东）的分配		15	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-29,619,168.46	-29,619,168.46	-69,957,418.60	-99,576,587.06
3.其他		16	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转		17	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）		18	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）		19	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损		20	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益		21	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.其他综合收益结转留存收益		22	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.其他		23	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额		24	8,100,000,000.00	0.00		0.00	0.00	4,604,429,271.22	0.00	80,027,244.88	0.00	658,960,974.36	4,934,433,335.79	18,377,850,826.25	15,169,531,609.46	33,547,382,435.71

法定代表人：

远莫
飞天

主管会计工作负责人：

张纲

8

会计机构负责人：

松伍
涛伍

母公司所有者权益变动表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

金财04表
金额单位：元

2026年1-6月															
项目	行次	实收资本（或股本）	归属于母公司所有者权益				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			其他权益工具												
			优先股	永续债	其他										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
一、上年年末余额	1	8,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,696,853,376.11	0.00	0.00	0.00	734,724,365.32	3,749,890,484.73	17,281,468,226.16	0.00	17,281,468,226.16	
加：会计政策变更	2	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
前期差错更正	3	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	
其他	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
二、本年初余额	5	8,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,696,853,376.11	0.00	0.00	0.00	734,724,365.32	3,749,890,484.73	17,281,468,226.16	0.00	17,281,468,226.16	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-42,725,326.24	0.00	0.00	0.00	66,240,454.10	0.00	0.00	0.00	0.00	163,208,353.01	186,723,480.87	0.00	186,723,480.87	
（一）综合收益总额	7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	166,323,354.96	166,323,354.96	0.00	166,323,354.96	
（二）所有者投入和减少资本	8	0.00	0.00	0.00	0.00	23,515,127.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23,515,127.86	0.00	23,515,127.86	
1.所有者投入的普通股	9	0.00	0.00	0.00	0.00	23,515,127.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23,515,127.86	0.00	23,515,127.86	
2.其他权益工具持有者投入资本	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.其他	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
（三）利润分配	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,115,001.95	-3,115,001.95	0.00	-3,115,001.95	
1.提取盈余公积	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.对所有者（或股东）的分配	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,115,001.95	-3,115,001.95	0.00	-3,115,001.95	
3.其他	16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
（四）所有者权益内部结转	17	-42,725,326.24	0.00	0.00	0.00	42,725,326.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.资本公积转增资本（或股本）	18	-42,725,326.24	0.00	0.00	0.00	42,725,326.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.盈余公积转增资本（或股本）	19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3.盈余公积弥补亏损	20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
5.其他综合收益结转留存收益	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
6.其他	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四、本年年末余额	24	8,057,274,673.76	0.00	0.00	0.00	4,763,093,830.21	0.00	0.00	0.00	734,724,365.32	3,913,098,837.74	17,468,191,707.03	0.00	17,468,191,707.03	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

金财04表
金额单位：元

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

2025年1-6月

项 目		2025年1-6月											少数股东权益	所有者权益合计
		归属于母公司所有者权益												
		实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
优先股	永续债		其他											
栏 次	一	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
一、上年年末余额	1	8,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,690,893,943.53	0.00	0.00	0.00	658,960,974.36	3,097,639,134.56	16,547,494,052.45	0.00	16,547,494,052.45
加：会计政策变更	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年初余额	5	8,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,690,893,943.53	0.00	0.00	0.00	658,960,974.36	3,097,639,134.56	16,547,494,052.45	0.00	16,547,494,052.45
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	0.00	0.00	0.00	0.00	1,579,432.58	0.00	0.00	0.00	0.00	83,778,788.81	85,358,221.39	0.00	85,358,221.39
（一）综合收益总额	7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	113,397,957.27	113,397,957.27	0.00	113,397,957.27
（二）所有者投入和减少资本	8	0.00	0.00	0.00	0.00	1,579,432.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,579,432.58	0.00	1,579,432.58
1.所有者投入的普通股	9	0.00	0.00	0.00	0.00	1,579,432.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,579,432.58	0.00	1,579,432.58
2.其他权益工具持有者投入资本	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-29,619,168.46	-29,619,168.46	0.00	-29,619,168.46
1.提取盈余公积	14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.对所有者（或股东）的分配	15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-29,619,168.46	-29,619,168.46	0.00	-29,619,168.46
3.其他	16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本（或股本）	18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本（或股本）	19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.其他综合收益结转留存收益	22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.其他	23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本年年末余额	24	8,100,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,692,473,376.11	0.00	0.00	0.00	658,960,974.36	3,181,417,923.37	16,632,852,273.84	0.00	16,632,852,273.84

法定代表人：

远莫
飞天

主管会计工作负责人：

张纲
10

会计机构负责人：

松伍
涛伍

广州珠江实业集团有限公司

合并财务报表附注

2026 年度中期

(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产权（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产权（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产权（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%）。

2026 年依据《广州市国资委关于同意广州珠江实业集团有限公司增资及股东股权比例调整的批复》（穗国资函（2026）187 号），获准资本公积转增资本，注册资本由 800,000.00 万元变更为 805,727.47 万元。

法定代表人：莫远飞。

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：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29、30、31 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业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

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

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

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

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

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

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认

后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

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

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

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

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

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

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

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

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十) 应收款项、应收款项融资、合同资产及其他应收款

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

本公司本年度无会计政策的变更事项。

(二) 会计估计变更的内容和影响

本公司本年度无会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错的性质、内容和影响

本公司本年度无重要前期差错更正事项。

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%

税 项	税 率	备 注
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高新技术企业外，本公司的子公司适用的所得税税率为 25%，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、根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

本公司下属子公司中符合小型微利企业标准的，适用上述规定。

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
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	广州珠江设计集团有限公司	2级	境内非金融子企业	广州	广州	建筑设计及咨询
6	广州珠江监理咨询集团有限公司	2级	境内非金融子企业	广州	广州	工程施工监理
7	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
8	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
9	广州康养集团有限公司	2级	境内非金融子企业	广州	广州	健康产业、资产管理
10	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	酒店及物业管理
11	广州珠实投资服务有限公司	2级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
12	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
13	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	商业地产运营
14	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
15	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
16	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
17	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

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
18	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
19	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
20	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
21	广州珠实地产有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
22	广州珠江派潭建设发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	公共设施管理业
23	广州珠江从城建设发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	公共设施管理业
24	广州文体产业发展集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	体育场馆管理

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	6,000,000,000.00	100	100	8,041,415,776.84	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	100	80,000,000.00	投资设立
3	瑞士中星投资有限公司	209,224,854.87	100	100	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	100	82,806,847.73	投资设立
5	广州珠江设计集团有限公司	23,360,000.00	100	100	23,360,000.00	投资设立
6	广州珠江监理咨询集团有限公司	300,000,000.00	100	100	300,000,000.00	投资设立
7	广州好世界综合大厦有限公司	64,610,622.85	100	100	64,610,622.85	投资设立
8	广州珠江建设发展有限公司	1,000,847,296.12	100	100	934,399,125.09	同一控制下的企业合并
9	广州康养集团有限公司	440,723,739.20	100	100	457,721,354.18	同一控制下的企业合并
10	广州珠江发展集团股份有限公司	1,106,074,283.00	46.83	46.83	1,121,036,319.34	投资设立
11	广州珠实投资服务有限公司	3,000,000.00	100	100	4,734,451.01	投资设立
12	清远市广州后花园有限公司	161,700,000.00	49.25	49.25	2,107,550,000.00	非同一控制下的企业合并
13	广州富旭教育咨询有限公司	1,430,000.00	60	60	96,000,000.00	非同一控制下的企业合并
14	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	9,000,000.00	100	100	9,000,000.00	投资设立
15	广州南实投资有限公司	10,000,000.00	100	100	833,266,031.33	投资设立
16	广州珠江商业经营管理有限公司	15,000,000.00	100	100	698,202,359.22	投资设立

序号	企业名称	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额	取得方式
17	广州珠江产业园投资发展有限公司	200,000,000.00	100	100	4,803,739,557.42	投资设立
18	广州市建设工程拆迁有限公司	6,000,000.00	100	100	36,152,396.73	非同一控制下的企业合并
19	广州市悦华物业管理有限公司	1,200,000.00	100	100	2,262,326.43	非同一控制下的企业合并
20	苏交科集团股份有限公司	1,262,827,774.00	26.92	26.92	2,820,068,556.40	非同一控制下的企业合并
21	广州珠实地产有限公司	80,000,000.00	100	100	5,405,763,622.91	投资设立
22	广州珠江派潭建设发展有限公司	6,600,000.00	70	70	4,620,000.00	投资设立
23	广州珠江从城建设发展有限公司	8,050,000.00	70	70	5,635,000.00	投资设立
24	广州文体产业发展集团有限公司	30,000,000.00	100	100	30,000,000.00	投资设立

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	广州珠江发展集团股份有限公司	46.830	46.830	1,106,074,283.00	1,121,036,319.34	2 级	第一大股东，实际控制人
2	清远市广州后花园有限公司	49.250	49.250	161,700,000.00	2,107,550,000.00	2 级	第一大股东，实际控制人
3	苏交科集团股份有限公司	26.920	26.920	1,262,827,774.00	2,820,068,556.40	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	清远市美林湖国际社区幼儿园	100.000	100.000	500,000.00	500,000.00	3 级	民办非企业单位，不具备实际控制权
2	清远市美林湖国际社区学校	100.000	100.000	500,000.00	500,000.00	3 级	民办非企业单位，不具备实际控制权
3	广州市雄耀保安服务有限公司	52.000	52.000	4,359,000.00	3,359,000.00	4 级	不具有实际控制权
4	广州市盛唐房地产	51.000	51.000	30,612,245.00	15,612,245.00	3 级	破产清算，移交破产

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
	开发有限公司						管理人，已丧失控制权
5	清远市珠江健康管理研究院	100.000	100.000	1,000,000.00	1,000,000.00	2 级	民办非企业单位，不具备实际控制权
6	广州市机场安置区物业管理有限公司	51.000	51.000	5,000,000.00	2,550,000.00	4 级	不具有实际控制权
7	广州珠实通投资发展有限公司	51.000	51.000	60,000,000.00	529,788,000.00	3 级	不具有实际控制权

(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	53.17	7,301,172.17	0	680,648,017.57
2	清远市广州后花园有限公司	50.75	-235,219,738.71	0	1,769,064,676.53
3	苏交科集团股份有限公司	73.08	35,023,287.57	88,542,675.02	6,357,831,066.87

(五) 本期新纳入合并范围的主体

本公司本年度无此事项。

(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

本公司本年度无此事项。

(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。

(十) 本期发生的合并范围变化

本公司本年度原二级公司广州麓翠苑房地产开发有限公司及广州珠江投资管理有限公司调整为三级合并主体，其财务状况及经营成果仍纳入本集团合并财务报表范围。

八、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	233,771.37	254,122.03
银行存款	12,679,288,239.74	11,346,406,983.90
其他货币资金	3,676,963,966.63	1,996,922,212.05
合计	16,356,485,977.74	13,343,583,317.98
其中：存放在境外的款项总额	993,608,980.20	1,069,421,507.15

2. 受限制的货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	49,119,345.45	59,640,207.69
信用证保证金	156,518,813.24	159,549,876.09
履约保证金	22,023,377.93	25,230,369.29
用于担保的定期存款或通知存款	4,000,000.00	4,000,000.00
放在境外且资金汇回受到限制的款项	0.00	0.00
抵押、质押、冻结款项	219,282,671.68	163,020,303.22
借款保证金	416,010,680.97	413,794,131.11
其他	43,555,275.39	46,237,307.84
合计	910,510,164.66	871,472,195.24

(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	3,141,068,411.30	2,947,784,093.96
其中：债务工具投资	0.00	0.00
权益工具投资	2,206,945,189.48	2,698,888,796.53
其他	934,123,221.82	248,895,297.43
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	15,422,258.58	15,422,258.58
其中：债务工具投资		
其他	15,422,258.58	15,422,258.58
合计	3,156,490,669.88	2,963,206,352.54

(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	10,431,625.96		10,431,625.96	41,649,116.77		41,649,116.77
商业承兑汇票	11,981,338.94		11,981,338.94	3,092,692.49		3,092,692.49
合计	22,412,964.90		22,412,964.90	44,741,809.26		44,741,809.26

2. 坏账计提方法分类列示

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	22,412,964.90	100.00			22,412,964.90
合计	22,412,964.90	--			22,412,964.90

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	44,741,809.26	100.00			44,741,809.26
合计	44,741,809.26	--			44,741,809.26

(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	11,981,338.94		
不计提坏账组合	11,981,338.94		
银行承兑汇票小计	10,431,625.96		
不计提坏账组合	10,431,625.96		
合计	22,412,964.90		

(2) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况：无；

(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	121,447,117.60	1.26	78,265,495.61	64.44	43,181,621.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,503,275,678.52	98.74	3,361,681,645.42	35.37	6,141,594,033.10
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	104,215,013.73	1.10		-	104,215,013.73
(2) 工程承包形成应收账款组合	400,795,927.96	4.22	132,796,662.16	33.13	267,999,265.80
(3) 提供劳务形成应收账款组合	6,792,483,198.13	71.48	3,069,259,621.60	45.19	3,723,223,576.53
(4) 销售商品形成应收账款组合	2,255,355.76	0.02	1,673,124.26	74.18	582,231.50
(5) 按账龄计提的组合	1,594,380,143.19	16.78	157,952,237.40	9.91	1,436,427,905.79
(6) 未逾期保证金、定金、押金、物业维修基金组合	609,146,039.75	6.41			609,146,039.75
合计	9,624,722,796.12	—	3,439,947,141.03	35.74	6,184,775,655.09

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/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	119,242,058.50	1.22	76,060,436.51	63.79	43,181,621.99
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,616,291,550.96	98.78	3,375,115,433.15	35.10	6,241,176,117.81
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	215,922,027.29	2.25			215,922,027.29
(2) 工程承包形成应收账款组合	449,320,547.24	4.67	136,801,873.46	30.45	312,518,673.78
(3) 提供劳务形成应收账款组合	7,052,576,647.37	73.34	3,085,100,791.57	43.74	3,967,475,855.80
(4) 销售商品形成应收账款组合	2,450,723.10	0.03	1,368,480.80	55.84	1,082,242.30

(5) 按账龄计提的组合	1,189,375,648.56	12.37	151,844,287.32	12.77	1,037,531,361.24
(6) 未逾期保证金、定金、押金、 物业维修基金组合	706,645,957.40	7.35			706,645,957.40
合计	9,735,533,609.46	——	3,451,175,869.66	35.45	6,284,357,739.80

(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)	2,847,767,835.68	2,636,587,516.43
1 至 2 年	1,215,795,193.40	1,449,493,886.13
2 至 3 年	1,407,803,291.13	1,445,643,272.32
3 年以上	4,153,356,475.91	4,203,808,934.58
小 计	9,624,722,796.12	9,735,533,609.46
减: 坏账准备	3,439,947,141.03	3,451,175,869.66
合计	6,184,775,655.09	6,284,357,739.80

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
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	14,815,598.80	100%	预计无法收回
从化盛唐瀚林国际后续工程	8,653,323.25	8,653,323.25	100%	预计无法收回
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,566,953.64	6,566,953.64	100%	预计无法收回
同德围	6,255,759.55	6,255,759.55	100%	预计无法收回
澳能 (毕节) 工业园发展有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	100%	预计无法收回
黄延光	4,591,785.55	4,591,785.55	100%	预计无法收回
吴川光华电力有限公司	3,632,269.07	3,632,269.07	100%	预计无法收回
西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	3,488,328.66	3,488,328.66	100%	预计无法收回
山西东泰房地产开发有限公司	3,100,000.00	3,100,000.00	100%	预计无法收回
广州市金马国际旅行社有限公司	2,604,302.40	2,604,302.40	100%	预计无法收回
金碧 H16-20#	2,389,008.17	2,389,008.17	100%	预计无法收回
广州市越秀区房屋管理局	2,000,000.00	2,000,000.00	100%	预计无法收回
海南天懋投资有限公司	1,794,576.37	1,794,576.37	100%	预计无法收回
部分设计项目应收账款	1,409,924.03	1,409,924.03	100%	预计无法收回
广州飞马旅游科技有限公司	1,058,911.30	1,058,911.30	100%	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
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100%	预计无法收回
广州味精厂	828,981.00	828,981.00	100%	预计无法收回
中山百佳染整有限公司	528,902.22	528,902.22	100%	预计无法收回
山西能源	500,000.00	500,000.00	100%	预计无法收回
珠海联达能源有限公司	497,616.00	497,616.00	100%	预计无法收回
北京京康物资供应站	450,000.00	450,000.00	100%	预计无法收回
谭洲	437,865.38	437,865.38	100%	预计无法收回
增城锦发燃料公司	377,340.00	377,340.00	100%	预计无法收回
羊城纸箱厂	373,656.95	373,656.95	100%	预计无法收回
德庆泰禾实业发展有限公司	366,930.00	366,930.00	100%	预计无法收回
安徽力天射击有限公司	250,773.36	250,773.36	100%	预计无法收回
刘付建忠	233,564.44	233,564.44	100%	预计难以收回
广州市泰伟房地产开发有限公司	209,083.43	209,083.43	100%	预计无法收回
其他零星单项计提汇总	48,256,664.03	5,075,042.04	10.52%	预计无法足额收回
合计	121,447,117.60	78,265,495.61	--	

(五) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	15,021,106.08	7,788,022.04
应收账款		
合计	15,021,106.08	7,788,022.04

(六) 预付款项

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)	922,515,722.28	82.15	0	387,405,279.43	81.62	0
1 至 2 年	113,225,202.07	10.08	0	381,205.33	0.08	0
2 至 3 年	381,205.33	0.03	0	25,578,990.60	5.39	0
3 年以上	86,768,866.08	7.74	1,855,921.99	61,278,282.52	12.91	1,632,756.60
合计	1,122,890,995.76	—	1,855,921.99	474,643,757.88	—	1,632,756.60

1. 账龄超过 1 年的大额预付款项情况:

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
四川兴川春涛建筑工程有限公司	8,665,042.00	3 年以上	未结算
佛山市科泰家具装饰有限公司	8,481,682.07	1-2 年	未结算
四川益州芸众劳务有限公司	7,362,911.00	2-3 年	未结算
广东诺厦建设工程有限公司	7,000,000.00	2-3 年	未结算
广州市花都第四建筑工程有限公司	6,388,881.59	1 年以上	未结算
广东泽宇集团有限公司	6,280,169.33	2-3 年	未结算
广州市钟鑫建筑工程公司	5,466,244.73	3 年以上	未结算
广东荣基鸿业建筑工程总公司	4,592,626.49	3 年以上	未结算
揭阳市揭西建筑工程公司	4,297,918.51	1 年以上	未结算
广州中轻新洲房地产开发有限公司	3,671,999.00	2-3 年	未结算
湖南林一建筑劳务有限公司	2,700,000.00	4-5 年	未结算
中铁建设集团有限公司	2,500,000.00	1 年以上	未结算
深圳潮阳建筑工程公司	1,929,815.69	3 年以上	未结算
内蒙古贵川建筑劳务有限公司	1,646,025.30	1 至 2 年	未结算
电白县建筑安装工程公司	1,464,362.29	3 年以上	未结算
化州市建设工程公司	1,418,512.20	3 年以上	未结算
中建四局第一建设有限公司	1,282,079.65	1 年以上	未结算
三亚智诚实业有限公司	1,164,340.16	1-2 年; 2-3 年	未结算
合计	76,312,610.01	—	—

(七) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	746,849.68	365,116.00
其他应收款项	41,686,604,451.89	42,541,160,191.21
合计	41,687,351,301.57	42,541,525,307.21

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			—	—
温州中建科工奥体项目管理有限公司	746,849.68	365,116.00	未到期	否
合计	746,849.68	365,116.00	—	—

2. 其他应收款

1) 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）	23,303,816,613.80	30,644,070,832.98
1 至 2 年	6,975,537,386.89	1,527,581,190.21
2 至 3 年	3,214,545,863.82	3,910,303,301.43
3 年以上	9,559,591,643.93	7,820,349,008.52
小 计	43,053,491,508.44	43,902,304,333.14
减：坏账准备	1,366,887,056.55	1,361,144,141.93
合计	41,686,604,451.89	42,541,160,191.21

(八) 存货

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	19,643,699.51	158,499.11	19,485,200.40	15,107,498.96	158,499.11	14,948,999.85
自制半成品及在 产品	43,771,832,313.56	565,751,646.52	43,206,080,667.04	41,830,645,651.18	663,705,976.47	41,166,939,674.71
其中：开发 成本	43,533,308,060.66	555,254,567.56	42,978,053,493.10	41,637,047,124.61	653,208,897.51	40,983,838,227.10
库存商品（产成 品）	13,465,065,915.36	843,788,974.38	12,621,276,940.98	12,783,124,236.45	983,810,083.51	11,799,314,152.94
其中：开发 产品	13,465,435,219.89	843,094,515.22	12,622,340,704.67	12,768,262,399.80	983,115,624.35	11,785,146,775.45
周转材料（包装 物、低值易耗品 等）	2,138,068.45	0.00	2,138,068.45	1,030,147.67	0.00	1,030,147.67
消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合同履约成本	506,134,583.76	0.00	506,134,583.76	449,036,730.63	0	449,036,730.63
其他	8,705,787.48	0.00	8,705,787.48	8,713,005.96	0	8,713,005.96
其中：尚未开 发的土地储备	7,665,997.98	0.00	7,665,997.98	7,665,997.98	0	7,665,997.98
合计	57,773,520,368.12	1,409,699,120.01	56,363,821,248.11	55,087,657,270.85	1,647,674,559.09	53,439,982,711.76

(九) 合同资产

1. 合同资产情况项

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	7,370,416,310.42	1,377,302,223.75	5,993,114,086.67	6,998,508,186.25	1,283,758,357.28	5,714,749,828.97
合计	7,370,416,310.42	1,377,302,223.75	5,993,114,086.67	6,998,508,186.25	1,283,758,357.28	5,714,749,828.97

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	1,283,758,357.28	93,543,866.47		0	1,377,302,223.75	
合计	1,283,758,357.28	93,543,866.47		0	1,377,302,223.75	——

(十) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款		
一年内到期的债权投资	1,488,526,962.27	1,218,652,437.83
其他	8,598,120.77	45,881,034.44
合计	1,497,125,083.04	1,264,533,472.27

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,073,774,359.80	761,555,236.89
预缴税金	1,618,717,090.84	1,837,908,427.07
合同取得成本（新准则）	73,765,697.36	66,124,264.83
待认证进项税额	146,628,577.37	83,963,056.64
其他	72,909,423.36	5,024,363.20
合计	2,985,795,148.73	2,754,575,348.63

(十二) 债权投资

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

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
惠州市安隆房地产开发有限公司	49,641,695.58		49,641,695.58	49,641,695.58		49,641,695.58
合计	49,641,695.58		49,641,695.58	49,641,695.58		49,641,695.58

(十三) 长期应收款

项目	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
其他	1,241,144,883.94	0.00	1,241,144,883.94	1,283,304,805.13		1,283,304,805.13
合计	1,241,144,883.94	0.00	1,241,144,883.94	1,283,304,805.13		1,283,304,805.13

(十四) 长期股权投资

1. 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学校（1）	500,000.00	500,000.00				
清远市美林湖国际社区幼儿园（1）	500,000.00	500,000.00				
广州市听云轩饮食服务有限公司（2）	5,478,120.00	5,478,120.00				
广州市盛唐房地产开发有限公司	15,612,245.00	15,612,245.00				
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00	1,000,000.00				
子公司小计	23,090,365.00	23,090,365.00				
二、合营企业						
广州隼峰房地产开发有限公司	265,916,804.06	78,052,541.75	0.00	0.00	-18,982,229.72	
广州市珠实同创产业运营管理有	24,500,000.00	21,155,064.86	0.00	0.00	-407,107.54	

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
限公司						
广州璟悦城市更新有限公司	3,500,000.00	3,213,710.61	0.00	3,489,386.79	275,676.18	
广州斯博瑞酒店有限公司	291,220,000.00	110,626,388.55	0.00	0.00	-3,551,871.87	
广州聚达投资发展有限公司	327,127,400.00	0.00	0.00	0.00	7,181,998.66	
广州聚实投资发展有限公司	1,295,067,751.34	1,285,350,216.47	22,000,000.00	0.00	-9,291,420.47	
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	19,995,000.00	19,919,830.56	0.00	0.00	5,914.17	
广州珠实通投资发展有限公司	521,345,921.31	470,177,284.73	0.00	0.00	-35,560,115.33	
阳江市阳珠城市服务有限公司	5,100,000.00	7,164,345.95	0.00	0.00	488,286.94	
广州广燃房地产开发有限公司	13,600,000.00	13,600,000.00				
合营企业小计	2,767,372,876.71	2,009,259,383.48	22,000,000.00	3,489,386.79	-59,840,868.98	
三、联营企业						
遵义珠江体育文化发展有限公司	1,470,000.00	1,894,254.41	0.00	0.00	194,191.82	
晋江中运体育建设发展有限公司	73,000,000.00	90,563,253.99	0.00	0.00	1,838,864.39	
广州市机场安置区物业管理有限公司	2,550,000.00	2,703,771.31	0.00	0.00	-274,983.24	
南京适航研究院有限公司	7,500,000.00	0.00	7,500,000.00	0.00	-44,064.33	
苏州新型航空器适航技术服务有限公司	1,000,000.00	1,000,731.97	0.00	0.00	-10,566.92	
华立绿色智慧科技（重庆）有限公司	4,200,000.00	4,463,959.93	0.00	0.00	245,938.68	
茂名市交科城乡规划设计有限公司	1,440,000.00	2,663,156.66	0.00	0.00	-96,191.30	

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
南京路通交科勘察设计有限公司	340,000.00	1,186,812.48	0.00	0.00	0.00	
江苏智桥科技有限公司	3,300,000.00	182,203.52	0.00	0.00	-597,363.91	
南京空地智联咨询管理有限公司	1,000,000.00	1,225,085.64	0.00	0.00	-60,966.06	
江苏腾云低空智能科技有限公司	4,000,000.00	3,608,609.69	0.00	0.00	-150,329.36	
江门市交科城建规划设计有限公司	980,000.00	1,781,508.22	0.00	0.00	-189,360.68	
江阴霞科全过程咨询有限公司	1,000,000.00	1,904,652.54	0.00	0.00	-119,275.43	
江苏创力交维科技有限公司	662,200.00	341,432.14	0.00	0.00	-53,414.71	
周口城投规划设计研究有限公司	2,000,000.00	727,153.21	0.00	0.00	-4,694.58	
中路交科（北京）交通咨询有限公司	1,470,573.55	2,582,527.59	0.00	0.00	-155,865.10	
天津滨旅智慧科技发展有限公司	400,000.00	1,229,331.93	0.00	0.00	-124,363.41	
安徽拂晓工程设计有限公司	1,200,000.00	1,382,490.82	0.00	0.00	0.00	
新疆阿尔泰规划勘察设计院有限公司	480,000.00	993,478.24	0.00	0.00	-48,576.57	
平潭城市设计研究院有限公司	2,450,000.00	3,040,776.12	0.00	0.00	-130,911.57	
江苏下六圩港项目建设管理有限公司	35,702,800.00	36,398,046.57	0.00	0.00	282,573.03	
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	2,049,167.77	0.00	0.00	-166,655.74	
广州市润合咨询有限公司	764,544,500.00	724,355,674.03	0.00	0.00	-79,349,161.44	
广州市城德房地	3,000,000.00	199,596,253.41	0.00	0.00	-14,323,283.79	

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
产开发有限公司						
广州新实房地产开发有限公司	198,000,000.00	193,110,820.88	0.00	0.00	-2,125,770.73	
广州岭实投资开发有限公司	39,000,000.00	13,983,412.14	0.00	0.00	-2,249,293.45	
惠州市安隆房地产开发有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	0.00	0.00	0.00	
广州越实房地产开发有限公司	351,000,000.00	425,075,151.14	0.00	0.00	0.00	
广州农村商业银行股份有限公司	3,517,176,685.80	3,949,244,917.29	0.00	0.00	30,840,000.00	
广州安居集团有限公司	10,560,130,343.72	10,641,624,468.04	0.00	0.00	0.00	
沿海城市房协协会	200,000.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00	
交科伊犁工程咨询有限公司	735,000.00	697,174.33	0.00	0.00	-165,978.68	
赣州珠江体育文化发展有限公司	3,920,000.00	5,572,942.21	0.00	0.00	-216,880.40	
惠州珠江体育文化发展有限公司	1,100,000.00	838,140.87	0.00	0.00	-28,674.61	
联营企业小计	15,591,752,103.07	16,321,021,359.09	7,500,000.00	0.00	-67,285,058.09	
合计	18,382,215,344.78	18,353,371,107.57	29,500,000.00	3,489,386.79	-127,125,927.07	

续表

被投资单位	本期增减变动					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	期末余额	
一、对子企业投资	—	—	—	—	—	—
其中：清远市美林湖国际社区学校（1）	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00	500,000.00
清远市美林湖国际社区幼儿园（1）	0.00	0.00	0.00	0.00	500,000.00	500,000.00
广州市听云轩餐饮服务有限公司（2）	0.00	0.00	0.00	0.00	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		
广州市盛唐房地产开发有限公司（3）					15,612,245.00	15,612,245.00
清远市珠江健康管理研究院					1,000,000.00	
子公司小计	0.00	0.00	0.00	0.00	23,090,365.00	22,090,365.00
二、合营企业	——	——	——	——	——	——
广州隼峰房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	59,070,312.03	0.00
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	20,747,957.32	0.00
广州璟悦城市更新有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广州斯博瑞酒店有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	107,074,516.68	0.00
广州聚达投资发展有限公司	0.00	0.00	0.00	319,999,835.33	327,181,833.99	0.00
广州聚实投资发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,298,058,796.00	0.00
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	19,925,744.73	0.00
广州珠实通投资发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	434,617,169.40	0.00
阳江市阳珠城市服务有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	7,652,632.89	0.00
广州广燃房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	13,600,000.00	13,600,000.00
合营企业小计	0.00	0.00	0.00	319,999,835.33	2,287,928,963.04	13,600,000.00
三、联营企业	——	——	——	——	——	——
遵义珠江体育文化发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	2,088,446.23	0.00
晋江中运体育建设发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	92,402,118.38	0.00
广州市机场安置区物业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	2,428,788.07	0.00
南京适航研究院有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	7,455,935.67	0.00

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		
苏州新型航空器适航技术服务有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	990,165.05	0.00
华立绿色智慧科技（重庆）有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	4,709,898.61	0.00
茂名市交科城乡规划设计有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	2,566,965.36	0.00
南京路通交科勘察设计有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,186,812.48	0.00
江苏智桥科技有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	-415,160.39	0.00
南京空地智联咨询管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,164,119.58	0.00
江苏腾云低空智能科技有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	3,458,280.33	0.00
江门市交科城建规划设计有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,592,147.54	0.00
江阴霞科全过程咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,785,377.11	0.00
江苏创力交维科技有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	288,017.43	0.00
周口城投规划设计研究有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	722,458.63	0.00
中路交科（北京）交通咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	2,426,662.49	0.00
天津滨旅智慧科技发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,104,968.52	0.00
安徽拂晓工程设计有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,382,490.82	0.00
新疆阿尔泰规划勘察设计研究院有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	944,901.67	0.00
平潭城市设计研究院有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	2,909,864.55	0.00
江苏下六圩港项目建设管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	36,680,619.60	0.00
贵州公共和社会资本合作产业投资基金管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	1,882,512.03	0.00

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		
广州市润合咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	645,006,512.59	0.00
广州市城德房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	185,272,969.62	0.00
广州新实房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	190,985,050.15	0.00
广州岭实投资开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	11,734,118.69	0.00
惠州市安隆房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	4,800,000.00	4,800,000.00
广州越实房地产开发有限公司	0.00	53,635,371.97	0.00	0.00	371,439,779.17	0.00
广州农村商业银行股份有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	3,980,084,917.29	0.00
广州安居集团有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	10,641,624,468.04	0.00
沿海城市房协协会	0.00	0.00	0.00	0.00	200,000.00	200,000.00
交科伊犁工程咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	531,195.65	0.00
赣州珠江体育文化发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	5,356,061.81	0.00
惠州珠江体育文化发展有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	809,466.26	0.00
联营企业小计	0.00	53,635,371.97	0.00	0.00	16,207,600,929.03	5,000,000.00
合计	0.00	53,635,371.97	0.00	319,999,835.33	18,518,620,257.07	40,690,365.00

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。

（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，本公司全额计提减值准备，因暂未满足核销条件，故暂未做核销处理且未纳入合并范围。

（3）2022 年 5 月，本公司下属单位广州珠江发展集团股份有限公司控股子公司广州市盛唐房地产开发有限公司被广州市中级人民法院裁定破产清算，2022 年 6 月，广州市盛唐房地产开发有限公司控制权移交至破产管理人，本公司对其不再拥有控制权。

(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
江苏苏商银行股份有限公司	460,342,900.00	460,342,900.00
中电建路桥集团（杭州）大江东投资发展有限公司	128,982,491.38	113,982,491.38
中电建（广东）中开高速公路有限公司	53,034,000.00	53,034,000.00
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	38,045,900.00
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	23,620,800.00	23,620,800.00
上海骏电新能源有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00
广东建远建筑装配工业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
人才资本投资（广州）有限公司	10,629,508.31	10,629,508.31
昆明市晋宁区华锐投资有限公司	10,376,662.61	10,376,662.61
青海中建加西工程管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
江苏数智多式联运有限公司	5,700,000.00	5,700,000.00
武汉市武阳高速公路投资管理有限公司	5,248,664.41	5,248,664.41
大湾区科技创新服务中心（广州）股份有限公司	5,000,426.57	5,000,426.57
MurtaEnergetica, S. A.	4,402,836.40	4,655,829.93
温州中建科工奥体项目管理有限公司	4,399,617.80	4,590,172.29
江苏国联空域科技有限公司	3,000,225.07	0.00
厦门路桥勘察设计院有限公司	2,971,444.48	2,971,444.48
中交（玉环）开发建设有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
安徽省领航水下工程技术研发有限公司	1,752,926.06	1,752,926.06
江苏数联物流信息有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00
贵州雷榕高速公路投资管理有限公司	1,537,166.61	1,537,166.61
葛洲坝（宜昌）高铁北站新能源产业园开发有限公司	1,434,611.06	1,434,611.06
重庆渝湘复线高速公路有限公司	1,291,543.59	1,291,543.59
广州银行股权	920,730.00	920,730.00
广东中茂化北高速公路有限公司	832,763.99	143,580.00
安阳静态交通科技有限公司	810,527.36	810,527.36
复凌科技（上海）有限公司	287,125.95	287,125.95
潮州聚光环保科技有限公司	280,900.00	280,900.00
南京交科瑞路技术有限公司	221,375.59	221,375.59

项目	期末余额	期初余额
沈阳燃料公司	200,000.00	200,000.00
广州冯格康玛戈珠江建筑设计咨询有限公司	200,000.00	200,000.00
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	95,094.15	95,094.15
都安中交一公局城市发展有限公司	95,000.00	95,000.00
中交一公局（文昌）城市建设投资有限责任公司	51,250.00	51,250.00
交科绿通新材料科技（南京）有限公司	50,000.00	50,000.00
南京赛福瑞环保科技有限公司	44,800.00	44,800.00
上饶市棕远生态环境有限公司	32,000.00	32,000.00
中电建洪雅康养旅游开发有限责任公司	19,600.00	19,600.00
合 计	808,512,891.39	790,267,030.35

(十六) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,012,703,513.82	1,012,703,513.82
其中：债务工具投资	0.00	0.00
权益工具投资	776,250,001.00	776,250,001.00
其他	236,453,512.82	236,453,512.82
合 计	1,012,703,513.82	1,012,703,513.82

(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	8,395,446,713.27	121,844.34	17,665,519.45	8,377,903,038.16
其中：1.房屋、建筑物	8,382,722,981.80	121,844.34	17,665,519.45	8,365,179,306.69
2.土地使用权	12,723,731.47			12,723,731.47
3.在建工程				
二、累计折旧和累计摊销合计	2,464,942,771.67	124,545,149.75	11,074,903.21	2,578,413,018.21
其中：1.房屋、建筑物	2,462,096,596.65	124,545,149.75	11,074,903.21	2,575,566,843.19
2.土地使用权	2,846,175.02			2,846,175.02
3.在建工程				
三、投资性房地产账面净值合计	5,930,503,941.60	—	—	5,799,490,019.95
其中：1.房屋、建筑物	5,920,626,385.15	—	—	5,789,612,463.50
2.土地使用权	9,877,556.45	—	—	9,877,556.45
3.在建工程				
四、投资性房地产减值准备累计	446,832,042.53	—	—	446,832,042.53

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金额合计				
其中：1.房屋、建筑物	446,832,042.53	—	—	446,832,042.53
2.土地使用权				
3.在建工程				
五、投资性房地产账面价值合计	5,483,671,899.07			5,352,657,977.42
其中：1.房屋、建筑物	5,473,794,342.62	—	—	5,342,780,420.97
2.土地使用权	9,877,556.45	—	—	9,877,556.45
3.在建工程				

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	350,706,947.00			—			350,706,947.00
其中：1.房屋、建筑物	350,706,947.00			—			350,706,947.00
2.土地使用权				—			
二、公允价值变动合计							
其中：1.房屋、建筑物							
2.土地使用权							
三、投资性房地产账面价值合计	350,706,947.00						350,706,947.00
其中：1.房屋、建筑物	350,706,947.00						350,706,947.00
2.土地使用权							

(十八) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,585,790,527.51	1,650,561,327.59
固定资产清理	6,098,401.59	6,603,953.64
合计	1,591,888,929.10	1,657,165,281.23

1. 固定资产

(1) 本期固定资产增减变动情况

项 目	房屋及建筑物	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
一、账面原值	—	—	—	—	—	—	—	—
1、上期期末余额	2,193,034,248.90	717,877,374.10	84,118,038.77	55,352,225.46	240,838,323.12	39,002,626.77	52,758,019.85	3,382,980,856.97
2、本期增加金额	11,261,166.58	15,803,878.66	-60,855.34	682,485.90	3,199,044.92	395,707.01	3,549,966.37	34,831,394.10
(1) 购置	2,128,904.32	20,211,262.35	431,496.69	682,149.27	6,836,835.82	395,707.01	3,549,966.37	34,236,321.83
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 投资性房地产转入	9,999,208.50	0.00	0.00	336.63	0.00	0.00	0.00	9,999,545.13
(5) 外币折算差额	-866,946.24	-4,407,383.69	-492,352.03	0.00	-3,637,790.90	0.00	0.00	-9,404,472.86
3、本期减少金额	42,512.00	20,097,570.75	4,024,522.89	236,050.25	6,509,221.75	861,909.23	382,406.06	32,154,192.93
(1) 处置或报废	42,512.00	20,097,570.75	4,024,522.89	229,317.58	6,509,221.74	861,909.23	382,406.06	32,147,460.25
(2) 其他	0.00	0.00	0.00	6,732.67	0.01	0.00	0.00	6,732.68
4、期末余额	2,204,252,903.48	713,583,682.01	80,032,660.54	55,798,661.11	237,528,146.29	38,536,424.55	55,925,580.16	3,385,658,058.14
二、累计折旧	—	—	—	—	—	—	—	—
1、上期期末余额	764,711,946.23	573,597,081.96	70,768,133.84	41,105,672.75	223,126,667.62	22,804,540.96	36,305,486.02	1,732,419,529.38
2、本期增加金额	57,369,652.60	27,198,764.97	1,567,868.90	1,843,670.86	4,255,044.45	1,055,176.63	2,030,096.38	95,320,274.79
(1) 计提	50,110,101.76	31,037,252.75	1,926,010.22	1,843,670.86	8,920,930.08	1,055,176.63	2,030,096.38	96,923,238.68
(2) 投资性房地产转入	7,994,947.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,994,947.38

项 目	房屋及建筑物	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
(3) 外币折算差额	-735,396.54	-3,838,487.78	-358,141.32	0.00	-4,665,885.63	0.00	0.00	-9,597,911.27
3、本期减少金额	80,713.49	17,995,672.37	3,718,376.01	361,540.38	4,533,491.72	808,440.82	374,038.75	27,872,273.54
(1) 处置或报废	80,713.49	17,995,672.37	3,718,376.01	361,540.38	4,533,491.72	808,440.82	374,038.75	27,872,273.54
4、期末余额	822,000,885.34	582,800,174.56	68,617,626.73	42,587,803.23	222,848,220.35	23,051,276.77	37,961,543.65	1,799,867,530.63
三、减值准备	—	—	—	—	—	—	—	—
1、上期期末余额								
2、本期增加金额								
(1) 计提								
3、本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4、期末余额								
四、账面价值	—	—	—	—	—	—	—	—
1、期末账面价值	1,382,252,018.14	130,783,507.45	11,415,033.81	13,210,857.88	14,679,925.94	15,485,147.78	17,964,036.51	1,585,790,527.51
2、上期期末账面价值	1,428,322,302.67	144,280,292.14	13,349,904.93	14,246,552.71	17,711,655.50	16,198,085.81	16,452,533.83	1,650,561,327.59

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
待处置资产	6,098,401.59	6,603,953.64	
合计	6,098,401.59	6,603,953.64	—

(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
东莞星玺广场项目改造	23,742,527.68	0.00	23,742,527.68	3,407,897.20	0.00	3,407,897.20
好世界广场写字楼公共区域改造施工	1,019,312.60	0.00	1,019,312.60	0.00	0.00	0.00
星域·行政公寓（西关都荟）	971,311.26	0.00	971,311.26	0.00	0.00	0.00
华乐大厦改造工程	326,126.69	0.00	326,126.69	169,834.97	0.00	169,834.97
装修工程施工及设计费	151,071.65	0.00	151,071.65	0.00	0.00	0.00
龙口项目建筑扩建	4,199,302.93	0.00	4,199,302.93	0.00	0.00	0.00
晋江市内坑镇康养照护中心项目	164,770.85	0.00	164,770.85	164,770.85	0.00	164,770.85
其他	1,699,806.34	0.00	1,699,806.34	1,699,806.34	0.00	1,699,806.34
新水方阁餐厅	36,752.55	0.00	36,752.55	36,752.55	0.00	36,752.55
岩口社精品酒店	0.00	0.00	0.00	1,227,568.58	0.00	1,227,568.58
充电桩设备	457,000.83	0.00	457,000.83	906,460.51	0.00	906,460.51
文化活动中心会议服务	11,639.89	0.00	11,639.89	11,639.89	0.00	11,639.89
文化活动中心（电视台）	32,185.61	0.00	32,185.61	32,185.61	0.00	32,185.61
市政公园项目	86,528,438.61	0.00	86,528,438.61	86,528,078.57	0.00	86,528,078.57
夏茅工业园项目	556,700,540.19	0.00	556,700,540.19	522,669,445.66	0.00	522,669,445.66
彩虹桥驿站新建停车场	7,366.98	0.00	7,366.98	7,366.98	0.00	7,366.98
荔林书屋	0.00	0.00	0.00	492,075.47	0.00	492,075.47

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
颐德大厦改造工程	1,708,590.74	0.00	1,708,590.74	7,160,491.41	0.00	7,160,491.41
西关都荟公寓改造	411,377,362.53	0.00	411,377,362.53	405,534,290.58	0.00	405,534,290.58
国际生态科技产业园	51,311,583.96	0.00	51,311,583.96	42,822,694.31	0.00	42,822,694.31
其他	4,509,109.57	0.00	4,509,109.57	4,509,109.57	0.00	4,509,109.57
合计	1,144,954,801.46	0.00	1,144,954,801.46	1,077,380,469.05	0.00	1,077,380,469.05

(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	593,919,140.96	659,358,892.93	75,130,427.21	1,178,147,606.68
其中：土地	41,416,882.97	538,220,874.30	-	579,637,757.27
房屋及建筑物	544,316,064.47	121,138,018.63	75,130,427.21	590,323,655.89
机器运输办公设备	1,059,626.28	-	-	1,059,626.28
其他	7,126,567.24	-	-	7,126,567.24
二、累计折旧合计	309,540,221.07	89,278,299.28	45,728,813.81	353,089,706.54
其中：土地	31,967,147.76	5,728,558.74	-	37,695,706.50
房屋及建筑物	274,730,691.32	83,066,715.18	45,728,813.81	312,068,592.69
机器运输办公设备	465,713.75	180,615.76	-	646,329.51
其他	2,376,668.24	302,409.60	-	2,679,077.84
三、使用权资产账面净值合计	284,378,919.89			825,057,900.14
其中：土地	9,449,735.21			541,942,050.77
房屋及建筑物	269,585,373.15			278,255,063.20
机器运输办公设备	593,912.53			413,296.77
其他	4,749,899.00			4,447,489.40
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		—	—	
其他		—	—	
五、使用权资产账面价值合计	284,378,919.89	—	—	825,057,900.14
其中：土地	9,449,735.21	—	—	541,942,050.77
房屋及建筑物	269,585,373.15	—	—	278,255,063.20

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器运输办公设备	593,912.53	—	—	413,296.77
其他	4,749,899.00	—	—	4,447,489.40

(二十一) 无形资产

1. 本期无形资产增减变动情况

项目	土地使用权	软件	专利权	非专利技术	商标权	特许权	其他	合计
一、账面原值	—	—	—	—	—	—	—	—
1、上期期末余额	183,514,829.02	417,722,121.17	505,110,710.69	0.00	125,397,723.60	0.00	49,817,122.95	1,281,562,507.43
2、本期增加金额	0.00	774,012.68	0.00	0.00	-6,461,116.63	0.00	602,034.63	-5,085,069.32
(1) 购置	0.00	4,047,809.11	0.00	0.00	0.00	0.00	616,154.72	4,663,963.83
(2) 内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 外币折算差额	0.00	-3,273,796.43	0.00	0.00	-6,461,116.63	0.00	-14,120.09	-9,749,033.15
3、本期减少金额	0.00	670,480.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	670,480.57
(1) 处置	0.00	670,480.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	670,480.57
(2) 失效且终止确认的部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	183,514,829.02	417,825,653.28	505,110,710.69	0.00	118,936,606.97	0.00	50,419,157.58	1,275,806,957.54
二、累计摊销	—	—	—	—	—	—	0.00	—
1、上期期末余额	30,221,149.25	298,258,959.56	136,394,259.08	0.00	6,438,814.11	0.00	46,457,250.95	517,770,432.95
2、本期增加金额	985,248.64	15,450,188.95	21,494,728.48	0.00	-1,801.33	0.00	1,428,139.87	39,356,504.61
(1) 计提	985,248.64	18,933,999.49	21,494,728.48	0.00	0.00	0.00	1,439,676.60	42,853,653.21
(2) 外币折算差额	0.00	-3,483,810.54	0.00	0.00	-1,801.33	0.00	-11,536.73	-3,497,148.60
3、本期减少金额	0.00	540,437.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	540,437.12
(1) 处置	0.00	540,437.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	540,437.12
(2) 失效且终止确认的部分	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	31,206,397.89	313,168,711.39	157,888,987.56	0.00	6,437,012.78	0.00	47,885,390.82	556,586,500.44

项目	土地使用权	软件	专利权	非专利技术	商标权	特许权	其他	合计
三、减值准备	—	—	—	—	—	—	0.00	—
1、上期期末余额	0.00	0.00	63,385,438.51	0.00	6,704,806.95	0.00	0.00	70,090,245.46
2、本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-366,499.08	0.00	0.00	-366,499.08
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 外币折算差额	0.00	0.00	0.00	0.00	-366,499.08	0.00	0.00	-366,499.08
3、本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4、期末余额	0.00	0.00	63,385,438.51	0.00	6,338,307.87	0.00	0.00	69,723,746.38
四、账面价值	—	—	—	—	—	—	0.00	—
1、期末账面价值	152,308,431.13	104,656,941.89	283,836,284.62	0.00	106,161,286.32	0.00	2,533,766.76	649,496,710.72
2、上期期末账面价值	153,293,679.77	119,463,161.61	305,331,013.10	0.00	112,254,102.54	0.00	3,359,872.00	693,701,829.02

(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	
软件开发（网站建设）项目	0.00	0.00	14,851.49	0.00	0.00	0.00	14,851.49
研发项目	0.00	42,081,305.03	0.00	0.00	42,081,305.03	0.00	0.00
委托外部开发无形资产及专利	925,293.86	0.00	94.34	0.00	0.00	0.00	925,388.20
专利及软件著作权	9,786.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,786.41
2026 年 BPM 流程实施建设服务项目	0.00	0.00	483,018.87	0.00	0.00	0.00	483,018.87
明源云地产 ERP 预购工作日合同	0.00	0.00	679,245.28	0.00	0.00	0.00	679,245.28
开发支出	14,996,769.58	2,584,405.80	0.00	0.00	0.00	0.00	17,581,175.38
合计	15,931,849.85	44,665,710.83	1,177,209.98	0.00	42,081,305.03	0.00	19,693,465.63

(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
广东嘉德丰投资发展有限公司	328,791.01		0.00	328,791.01
广州优比建筑咨询有限公司	6,993,380.53		0.00	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		0.00	726,692.39
浙江元兴工程顾问有限公司	9,166,162.30		0.00	9,166,162.30
苏交科集团股份有限公司	552,733,057.87		0.00	552,733,057.87
EptisaServicios de Ingenieria, S.L.	38,919,292.66		3,914,510.61	35,004,782.05
广东惠和工程检测有限公司	2,378,264.43		0.00	2,378,264.43
苏交科华东（浙江）工程设计有限公司	7,590,044.52		0.00	7,590,044.52
合计	618,835,685.71		3,914,510.61	614,921,175.10

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
EptisaServicios de Ingenieria, S.L.	25,633,900.00	0.00	0.00	25,633,900.00
苏交科华东（浙江）工程设计有限公司	7,590,044.52	0.00	0.00	7,590,044.52
合计	33,223,944.52			33,223,944.52

(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	83,618,793.42	12,298,177.02	5,005,073.88	0.00	90,911,896.56	
物业装修费用	139,589,572.07	17,058,377.73	20,620,670.71	0.00	136,027,279.09	
长期债券承销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他	95,251,935.42	8,452,806.76	9,639,636.52	0.00	94,065,105.66	
合计	318,460,300.91	37,809,361.51	35,265,381.11	0.00	321,004,281.31	

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵消的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	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,129,962,047.46	867,643,828.58	4,987,263,246.68	835,199,715.12
内部交易未实现利润	952,167,283.56	238,041,820.89	709,732,122.08	177,433,030.52
可抵扣亏损	759,046,454.66	182,035,809.60	671,699,196.69	162,396,995.55
其他税会差异	1,932,421,692.19	415,648,012.82	2,023,762,203.61	478,096,323.68
合计	8,773,597,477.87	1,703,369,471.89	8,392,456,769.06	1,653,126,064.87

2. 未经抵消的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	6,161,509,519.42	1,539,398,429.26	6,258,917,657.27	1,563,469,226.33
其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资公允价值变动	71,508,093.41	10,726,214.01	71,698,647.88	10,754,797.18
预缴税金	13,483,344.84	3,370,836.21	13,483,344.84	3,370,836.21
其他税会差异	310,445,446.77	63,577,532.16	282,257,167.30	60,951,631.48
合计	6,556,946,404.44	1,617,073,011.64	6,626,356,817.29	1,638,546,491.20

(二十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
定期存款及利息	0.00	15,183,458.33

项目	期末余额	期初余额
预付股权转让款	11,819,900.00	0.00
预付长期资产购置款	28,325,872.19	27,202,177.32
合同履约成本	899,641,681.00	636,759,546.31
合同资产	440,138,555.56	761,895,500.00
内部交易土增税	153,415,419.06	153,415,419.06
其他	12,487,597.01	2,630,007.48
合计	1,545,829,024.82	1,597,086,108.50

(二十七) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	144,900,960.00	151,150,257.21
抵押借款	50,000,000.00	57,719,418.80
保证借款	196,812,773.94	276,436,751.85
信用借款	6,836,459,936.02	11,133,062,571.30
合计	7,228,173,669.96	11,618,368,999.16

1. 短期借款分类

(二十八) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	0.00	40,000,000.00
银行承兑汇票	286,301,257.12	319,275,654.13
合计	286,301,257.12	359,275,654.13

(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)	5,219,361,919.70	4,236,055,553.20
1-2 年 (含 2 年)	817,725,542.57	1,810,133,171.49
2-3 年 (含 3 年)	317,759,252.38	820,114,100.79
3 年以上	968,723,146.60	1,009,613,113.65
合计	7,323,569,861.25	7,875,915,939.13

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
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	58,512,153.29	未结算
贵州恒利物流有限公司	39,887,337.07	历史原因
四川丰茂贸易有限公司	10,175,374.20	尚未结算
广州市美林基业物业管理有限公司清远美林湖分公司	8,792,005.05	未支付
广州市福鸿混凝土有限公司	6,297,876.00	尚未结算
广东宏晖混凝土有限公司	5,283,874.30	尚未结算
广东联桥建设有限公司	5,084,000.00	尚未结算
长沙固业工程有限公司	4,246,963.22	尚未结算
枣庄金声文化产业发展有限公司	4,246,933.03	尚未结算
清远市美林湖大酒店有限公司	3,973,268.98	尚未结算
广州市净绿家居用品有限公司	3,649,955.14	尚未结算
广州市安宏房地产开发有限公司	3,346,064.94	尚未结算
广州市白云区教育基金会	3,142,383.21	尚未结算
江门市政混凝土有限公司	2,630,690.68	尚未结算
广州市美林基业商业经营管理有限公司	2,493,080.00	尚未结算
肇庆广祥信投资有限公司	2,346,791.75	尚未结算
合 计	164,108,750.86	

(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)	58,755,806.22	20,544,951.84
1 年以上	26,065,289.86	26,047,920.44
合计	84,821,096.08	46,592,872.28

(三十一) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收工程款	1,439,542,565.92	1,492,334,869.72
预收房款	4,154,299,288.74	2,649,724,113.93
预收管理费	48,884,378.12	52,645,283.29
其他预收款	292,540,297.94	40,225,773.46
合计	5,935,266,530.72	4,234,930,040.40

(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	519,197,908.40	1,491,969,445.65	1,811,995,027.60	199,172,326.45
二、离职后福利-设定提存计划	28,877,495.90	192,182,215.02	189,614,213.95	31,445,496.97
三、辞退福利	3,508,532.71	9,722,055.12	10,838,609.39	2,391,978.44
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
五、其他	227,500.00	5,991.34	5,991.34	227,500.00
合计	551,811,437.01	1,693,879,707.13	2,012,453,842.28	233,237,301.86

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	500,696,298.11	1,219,433,931.21	1,534,192,359.33	185,937,869.99
二、职工福利费	151,797.15	53,925,114.33	55,371,999.63	-1,295,088.15
三、社会保险费	2,406,234.63	87,242,057.57	87,291,520.63	2,356,771.57
其中：医疗保险费及生育保险费	1,096,140.00	72,442,705.99	72,489,360.61	1,049,485.38
工伤保险费	1,181,423.85	6,830,191.53	6,832,999.97	1,178,615.41
其他	128,670.78	7,969,160.05	7,969,160.05	128,670.78
四、住房公积金	1,676,373.74	105,461,040.86	105,435,698.86	1,701,715.74
五、工会经费和职工教育经费	9,527,286.97	13,516,932.48	17,371,772.54	5,672,446.91
六、短期带薪缺勤	0.00	0.00	0.00	0.00
七、短期利润分享计划	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他短期薪酬	4,739,917.80	12,390,369.20	12,331,676.61	4,798,610.39
合计	519,197,908.40	1,491,969,445.65	1,811,995,027.60	199,172,326.45

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	6,557,232.88	157,209,332.38	157,341,771.27	6,424,793.99
二、失业保险费	1,016,235.58	7,707,925.94	7,700,588.66	1,023,572.86
三、企业年金缴费	21,304,027.44	27,264,956.70	24,571,854.02	23,997,130.12
合计	28,877,495.90	192,182,215.02	189,614,213.95	31,445,496.97

(三十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	972,190,959.92	1,076,028,927.25

项目	期末余额	期初余额
资源税	41,708.40	56,697.80
企业所得税	170,348,152.68	412,805,557.33
城市维护建设税	46,692,012.05	46,553,806.32
房产税	17,481,267.66	21,328,582.47
土地使用税	1,070,051.28	1,151,014.43
个人所得税	36,791,265.29	14,282,305.42
教育费附加（含地方教育费附加）	35,073,628.94	32,953,025.97
土地增值税	1,484,106,431.52	314,652,057.67
环境保护税	68,156.85	2,946.23
其他税费	13,850,063.77	250,943,692.01
合计	2,777,713,698.36	2,170,758,612.90

(三十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	16,897,774.69	6,918,721.70
其他应付款项	7,411,737,271.37	9,665,941,095.71
合计	7,428,635,046.06	9,672,859,817.41

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
应付普通股股利	16,897,774.69	6,918,721.70
合计	16,897,774.69	6,918,721.70

2. 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
应付往来款	5,399,766,407.82	7,049,972,404.30
应付保证金及押金	385,999,778.12	703,701,513.87
应付工程款	804,046,355.08	861,359,104.75
代收代付款	61,174,868.39	62,644,126.78
应付杂项	760,749,861.96	988,263,946.01
合计	7,411,737,271.37	9,665,941,095.71

(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	466,764,700.00	未到期
广州越鑫房地产开发有限公司	396,638,842.07	未到期
广州市城投发展控股有限公司	392,000,000.00	未到期
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	未到期
广州市铸锻工业有限公司（润南）	112,540,000.00	未到期
广州市天投城市建设开发有限公司	98,000,000.00	未到期
广州南投房地产开发有限公司	91,047,611.00	未到期
广州泉承餐饮有限公司	29,024,723.84	未到期
广州金置投资有限公司	20,080,000.00	未到期
广州侨爱房产开发有限公司	17,344,082.97	未到期
广州友谊集团股份有限公司	15,380,000.00	未到期
合 计	1,838,819,959.88	——

(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	3,179,274,734.70	6,168,136,804.23
1 年内到期的应付债券	7,170,167,654.14	3,703,348,503.75
1 年内到期的长期应付款	1,338,149,898.07	55,664,900.26
1 年内到期的租赁负债	43,942,347.44	57,657,527.08
合 计	11,731,534,634.35	9,984,807,735.32

(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	1,006,254,166.67	4,031,412,222.21
待缴交土地增值税等税金	371,659,056.10	371,659,056.10
待转销项税额等	957,602,461.00	688,097,997.85
待转销项税额附加费	15,726,582.65	18,040,036.78
其他	844.74	860,892.82
合 计	2,351,243,111.16	5,110,070,205.76

(三十七) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,299,618,000.00	1,349,535,000.00

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	18,255,214,008.66	18,445,116,135.36
保证借款	1,704,232,048.04	999,430,766.20
信用借款	61,149,239,472.62	49,587,786,589.23
小计	82,408,303,529.32	70,381,868,490.79
减：一年内到期的长期借款	3,179,274,734.70	6,168,136,804.23
合计	79,229,028,794.62	64,213,731,686.56

(三十八) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
26 粤珠江 MTN002	800,000,000.00	0.00
25 粤珠江 MTN004	700,000,000.00	700,000,000.00
25 粤珠江 MTN003	800,000,000.00	800,000,000.00
25 粤珠江 MTN002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
24 珠江 01 公司债	500,000,000.00	500,000,000.00
24 粤珠江 MTN009	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00
24 粤珠江 MTN008	500,000,000.00	500,000,000.00
24 粤珠江 MTN007	700,000,000.00	700,000,000.00
24 粤珠江 MTN006	800,000,000.00	800,000,000.00
24 粤珠江 MTN005	0.00	600,000,000.00
24 粤珠江 MTN004	0.00	1,000,000,000.00
24 粤珠江 MTN002	0.00	1,500,000,000.00
24 粤珠江 MTN001	0.00	1,200,000,000.00
PPP 专项债	488,000.00	488,000.00
24 粤珠江 MTN003	0.00	1,200,000,000.00
25 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
26 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	0.00
26 粤珠江 MTN003	1,200,000,000.00	0.00
26 粤珠江 MTN004	1,000,000,000.00	0.00
合 计	11,200,488,000.00	12,700,488,000.00

(三十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,422,045,883.30	372,143,170.37
未确认的融资费用	556,623,974.71	63,080,440.83

项目	期末余额	期初余额
重分类至一年内到期的非流动负债	43,942,347.44	57,657,527.08
租赁负债净额	821,479,561.15	251,405,202.46

(四十) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,477,339,646.77	735,701,283.26
专项应付款	191,597,404.42	180,305,753.66
合计	1,668,937,051.19	916,007,036.92

1. 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
专项债	1,214,928,853.88	505,852,970.45
融资租赁贷款	257,709,375.01	225,000,000.00
职工宿舍集资款	3,188,939.51	3,188,939.51
广州仓实信息科技有限公司	358,490.58	358,490.58
维修基金	105,946.59	105,946.59
合 计	1,476,291,605.57	734,506,347.13

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
花城玻璃厂地块征收补偿	145,650,000.00	0.00	0.00	145,650,000.00
托管企业遗留问题专项款	23,645,568.74	0.00	0.00	23,645,568.74
土地出让金返还	7,536,468.08	0.00	0.00	7,536,468.08
市经协	2,050,000.00	0.00	0.00	2,050,000.00
体育馆改造	981,653.94	0.00	77,608.78	904,045.16
合计	179,863,690.76	0.00	77,608.78	179,786,081.98

(四十一) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
弃置费用		1,616,594.07
未决诉讼	2,290,000.00	1,479,596.63
其他	1,006,629.70	262,235.65
合计	3,296,629.70	3,358,426.35

(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	147,394,847.97	1,147,499.99	4,453,083.97	144,089,263.99
淘金北路正平一巷 3.5.9 号首层资产购置补助	14,838,689.03	0.00	0.00	14,838,689.03
合计	162,233,537.00	1,147,499.99	4,453,083.97	158,927,953.02

(四十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
东风路扩建办	122,343.48	122,343.48
合计	122,343.48	122,343.48

(四十四) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	8,100,000,000.00	—	57,274,673.76	100,000,000.00	8,057,274,673.76	—
广州市人民政府	7,300,000,000.00	90.12	57,274,673.76	100,000,000.00	7,257,274,673.76	90.07
广东省财政厅	800,000,000.00	9.88			800,000,000.00	9.93

实收资本情况

注：（1）2022 年广州市国资委拨付本公司 10,000 万元，明确为股东投入国家资本金，该款项原先计入实收资本，但之后一直未完成工商注册资本变更。2026 年依据《广州市国资委关于同意广州珠江实业集团有限公司增资及股东股权比例调整的批复》（穗国资函〔2026〕187 号），核准同意本公司资本公积转增资本，注册资本由 800,000.00 万元变更为 805,727.47 万元，综上本公司将原先计入实收资本的 10,000 万元资本金先行调整至资本公积，之后根据市国资委批复，将资本公积 5,727.47 万元转增实收资本，至此本公司实收资本与注册资本金额一致，以上事项变动不影响本公司股东资本金投入。

（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) 资本公积

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	4,080,061,753.86	23,515,127.86	44,384,393.10	4,059,192,488.62
二、其他资本公积	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	4,080,061,753.86	23,515,127.86	44,384,393.10	4,059,192,488.62

(四十六) 盈余公积

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	734,724,365.32			734,724,365.32
合计	734,724,365.32			734,724,365.32

(四十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	4,980,491,109.60	5,080,973,023.00
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	4,980,491,109.60	5,080,973,023.00
加：本期归属于母公司股东的净利润	99,641,110.70	-116,920,518.75
其他未分配利润调整	908,604.68	0.00
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00
提取任意盈余公积	0.00	0.00
提取一般风险准备	0.00	0.00
应付普通股股利	3,115,001.95	29,619,168.46
转作股本的普通股股利	0.00	0.00
永续债利息	0.00	0.00
期末未分配利润	5,077,925,823.03	4,934,433,335.79

(四十八) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	7,671,560,151.73	6,529,733,746.68	11,283,322,314.28	9,510,139,690.13
工程服务	5,053,060,083.02	4,343,750,622.10	4,427,108,754.84	3,754,482,724.05
物业管理	526,847,004.02	441,123,897.37	453,244,402.39	378,122,031.64
商业经营	368,573,944.13	227,337,509.78	351,342,258.37	184,733,625.20
房地产投资开发	1,638,482,032.87	1,447,434,024.99	6,010,441,683.82	5,156,134,585.46
酒店管理	84,597,087.69	70,087,692.44	41,185,214.86	36,666,723.78
2. 其他业务小计	178,718,828.05	142,376,969.12	289,169,912.80	232,727,830.96
其他城市运营与服务板块收入	178,718,828.05	142,376,969.12	289,169,912.80	232,727,830.96
合计	7,850,278,979.78	6,672,110,715.80	11,572,492,227.08	9,742,867,521.09

(四十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	28,946,503.15	35,284,398.48
教育费附加	20,715,938.26	27,608,876.97
资源税	102,666.60	123,288.00
土地增值税	135,531,775.73	390,603,957.91
房产税	42,172,445.72	44,886,672.41
土地使用税	2,149,094.87	2,382,782.24
车船使用税	25,991.41	34,405.33
印花税	11,052,783.71	10,635,740.49
其他税费	368,013.13	1,660,886.33
合 计	241,065,212.58	513,221,008.16

(五十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	45,411,967.73	51,466,790.39
办公费	10,218,355.29	7,882,412.79
低值易耗品摊销	5,976.45	69,158.03
邮电通讯费	404,159.07	433,827.71
汽车费用	645,724.61	3,391,676.95
出差费用	1,254,311.13	1,944,939.69
固定资产折旧费	717,552.59	309,625.00
无形资产摊销	41,525.79	184,147.58

项目	本期金额	上期金额
使用权资产折旧费	354,480.96	1,329,754.56
长期待摊费用摊销	8,471,885.40	1,888,812.56
维修费	414,547.03	663,546.33
业务招待费	6,697,833.79	6,855,986.56
广告宣传费	32,330,904.10	26,994,457.92
展览费	479,083.89	1,063,714.29
保险费	1,370.86	4,716.98
委托代销手续费	14,611,223.58	48,449,131.73
销售服务费	26,659,730.53	26,454,618.44
宣传及销售物料制作费	9,472,056.73	20,833,678.94
外部销售佣金	28,734,370.79	55,037,235.39
其他费用	24,724,675.62	25,690,853.37
合计	211,651,735.94	280,949,085.21

(五十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	448,523,927.99	447,281,849.11
办公费	28,151,930.25	30,961,520.65
低值易耗品摊销	160,188.27	94,610.05
邮电通讯费	2,186,324.37	2,305,755.57
汽车费用	2,066,438.35	2,654,948.67
出差费用	7,382,313.41	6,771,949.72
固定资产折旧费	72,345,478.07	70,368,958.26
无形资产摊销	19,241,940.58	18,738,020.80
使用权资产折旧费	8,055,720.26	4,594,603.34
长期待摊费用摊销	7,881,207.17	5,148,187.51
维修费	654,679.19	1,311,938.85
保险费	1,508,942.93	463,257.40
诉讼及中介费用	11,189,151.08	11,912,256.77
业务招待费	6,151,670.14	7,032,272.28
广告宣传费	610,246.56	1,191,742.42
会议费用	372,625.96	270,191.70
赞助费	0.00	0.00

项目	本期金额	上期金额
董事会费	297,828.11	281,991.92
安全生产费	898,499.97	765,416.68
电脑及软件维护	1,536,717.43	1,208,048.87
其他费用	59,429,262.60	62,875,938.24
合计	678,645,092.69	676,233,458.81

(五十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
人员人工费用	118,587,454.57	48,699,290.91
直接投入费用	27,526,183.66	110,795,141.21
折旧费用	441,657.26	459,238.52
无形资产摊销	317,230.34	26,666.67
新产品设计费等	0.00	0.00
其他相关费用	1,394,619.70	2,084,719.64
委托外部研发费用	322,641.51	0.00
合计	148,589,787.04	162,065,056.95

(五十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	867,278,810.65	698,496,362.23
减：利息收入	178,910,290.35	177,223,733.59
汇兑损失	17,081,920.14	41,708,258.73
银行手续费	49,806,064.39	54,284,032.83
合计	755,256,504.83	617,264,920.20

(五十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
各项政府补助	19,538,529.03	23,028,058.33
合计	19,538,529.03	23,028,058.33

(五十五) 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	-127,125,927.07	28,497,554.19
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	1,088,984.51
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	6,586,584.88	280,186.51
处置交易性金融资产取得的投资收益	433,727.34	4,038,191.03

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	4,595,544.63	19,965,116.00
债权投资持有期间取得的利息收入	120,478,158.80	0.00
处置债权投资取得的投资收益	0.00	101,044.38
合计	4,968,088.58	53,971,076.62

(五十六) 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	8,309,201.90	8,956,241.76
合计	8,309,201.90	8,956,241.76

(五十七) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-10,433,299.94	-69,588,445.07
合计	-10,433,299.94	-69,588,445.07

(五十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		-158,726,885.62
合同资产减值损失	-93,543,866.47	-100,468,160.11
合计	-93,543,866.47	-259,195,045.73

(五十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产利得	1,107,253,924.04	889,783,604.68
合计	1,107,253,924.04	889,783,604.68

(六十) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	62,152.78	77,956.41	62,152.78
其中：固定资产	62,152.78	77,956.41	62,152.78
无形资产	0.00	0.00	0.00
接受捐赠	0.00	0.00	0.00
与企业日常活动无关的政府补助	0.00	3,000.00	0.00
盘盈利得	0.01	0.00	0.01
无需支付应付款项转入	20,473.93	258,379.19	20,473.93
拆迁补偿收入	16,899.30	72,899.30	16,899.30

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
其他赔偿款等收入	7,553,195.85	6,592,779.64	7,553,195.85
其他收入	2,202,111.43	6,830,686.03	2,202,111.43
合 计	9,854,833.30	13,835,700.57	9,854,833.30

(六十一) 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	404,888.93	229,863.67	404,888.93
其中：固定资产	404,888.93	229,863.67	404,888.93
无形资产	0.00	0.00	0.00
对外捐赠支出	621,000.00	20,656,000.00	621,000.00
其他	9,145,952.45	4,285,490.13	9,145,952.45
合计	10,171,841.38	25,171,353.80	10,171,841.38

(六十二) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	375,119,225.89	378,602,265.13
递延所得税调整	-66,303,604.00	-67,743,967.53
合计	308,815,621.89	310,858,297.60

(六十三) 归属于母公司所有者的其他综合收益

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	-32,845,310.67		5,014,175.94	-37,859,486.61	
合计	-32,845,310.67		5,014,175.94	-37,859,486.61	

(六十四) 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	15,407,494,589.75	12,434,003,620.08
其中：库存现金	3,664,667.37	254,122.03
可随时用于支付的银行存款	12,410,694,208.27	11,140,592,189.00
可随时用于支付的其他货币资金	2,993,135,714.11	1,293,157,309.05
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00

其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	15,407,494,589.75	12,434,003,620.08
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	931,865,173.74	634,821,573.92

九、 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	68,799,680.90	100.00	131,435.60	0.19	68,668,245.30
其中：应收集团合并报表范围内关联方组合					
按账龄计提的组合	68,799,680.90	100.00	131,435.60	0.19	68,668,245.30
合计	68,799,680.90	100.00	131,435.60	0.19	68,668,245.30

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/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	38,768,547.75	100.00	131,435.60	0.34	38,637,112.15
其中：应收集团合并报表范 围内关联方组合					
按账龄计提的组合	38,768,547.75	100.00	131,435.60	0.34	38,637,112.15
合计	38,768,547.75	100.00	131,435.60	0.34	38,637,112.15

(2) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数	期初数
----	-----	-----

账龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	67,089,306.67	37,028,541.52
1 至 2 年	0	29,632.00
2 至 3 年	0	-
3 年以上	1,710,374.23	1,710,374.23
小 计	68,799,680.90	38,768,547.75
减：坏账准备	131,435.60	131,435.60
合计	68,668,245.30	38,637,112.15

2. 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
广州珠江商业经营管理有限公司	64,274,339.19	93.42	
广州珠江体育文化发展股份有限公司	2,642,050.02	3.84	
三亚珠江温泉度假区有限公司	1,182,398.23	1.72	
中星地产投资（广州）有限公司	527,976.00	0.77	
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司停车场分公司	150,580.00	0.22	
合计	68,777,343.44	99.97	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	93,333,631.19	360,799,050.30
其他应收款项	31,753,421,636.48	25,613,525,930.62
合计	31,846,755,267.67	25,974,324,980.92

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
广州城市更新集团有限公司	38,130,000.00	38,130,000.00	暂未划款	否
广州珠江设计集团有限公司	53,577,789.34	53,577,789.34	暂未划款	否
广州珠江监理咨询集团有限公司	0	267,465,419.11	暂未划款	否
广州市建设工程拆迁有限公司	1,625,841.85	1,625,841.85	暂未划款	否
合 计	93,333,631.19	360,799,050.30	——	——

2. 其他应收款项

(三) 营业收入及营业成本

账龄	期末数	期初数
1 年以内(含一年)	14,579,450,240.48	7,278,766,818.14
1 至 2 年	5,796,488,065.10	4,064,290,656.04
2 至 3 年	2,800,143,380.73	7,021,975,161.83
3 年以上	8,607,906,293.36	7,279,059,637.80
小 计	31,783,987,979.67	25,644,092,273.81
减：坏账准备	30,566,343.19	30,566,343.19
合计	31,753,421,636.48	25,613,525,930.62

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产投资开发	191,016,513.80	139,156,444.04	0.00	0.00
商业经营	42,661,299.53	28,545,018.73	48,703,485.43	32,994,415.37
其他城市运营与服务板块收入	45,554,726.42	0.00	57,005,748.88	1,551,444.86
总计	279,232,539.75	167,701,462.77	105,709,234.31	34,545,860.23

(四) 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,605,061,796.97	3,575,961,695.89
其中：库存现金	0.00	0.00
可随时用于支付的银行存款	2,613,025,984.00	2,283,925,883.26
可随时用于支付的其他货币资金	2,992,035,812.97	1,292,035,812.63
可用于支付的存放中央银行款项	0.00	0.00
存放同业款项	0.00	0.00
拆放同业款项	0.00	0.00
二、现金等价物	0.00	0.00
其中：三个月内到期的债券投资	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	5,605,061,796.97	3,575,961,695.89
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	7,574,798.11	2,357,839.99

广州珠江实业集团有限公司

二〇二六年八月十八日

