

公司代码：600684

公司简称：珠江实业

广州珠江实业开发股份有限公司

2020 年半年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人张研、主管会计工作负责人覃宪姬及会计机构负责人（会计主管人员）黄晓琴声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案
无。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的重大风险。公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、行业风险、经营风险等，请查阅“第四节经营情况讨论与分析”中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况的讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	36
第七节	优先股相关情况.....	38
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	39
第九节	公司债券相关情况.....	41
第十节	财务报告.....	45
第十一节	备查文件目录.....	163

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、珠江实业、珠实股份	指	广州珠江实业开发股份有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
水投集团	指	广州市水务投资集团有限公司
控股股东、珠实集团	指	广州珠江实业集团有限公司
珠江物管公司	指	广州珠江物业管理有限公司
湖南长沙公司	指	湖南珠江实业投资有限公司
珠江投资公司	指	广州珠江投资发展有限公司
珠实健康公司	指	广州珠江实业健康管理有限公司
嘉德丰公司	指	广东嘉德丰投资发展有限公司
广州地铁集团	指	广州地铁集团有限公司
广隆公司	指	广州市广隆房地产有限公司
安徽中侨公司	指	安徽中侨置业投资有限公司
开平恒祥公司	指	开平恒祥房地产开发有限公司
天晨公司	指	广州天晨房地产开发有限公司
金海公司	指	广东金海投资有限公司
捷星公司	指	广州捷星房地产开发有限公司
海南绿岛公司	指	海南珠江绿岛投资有限公司
亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
盛唐公司	指	广州市盛唐房地产开发有限公司
东湛公司	指	广州东湛房地产开发有限公司
品实公司	指	广州市品实房地产开发有限公司
璟逸公司	指	广州璟逸房地产开发有限公司
深圳灏泽公司	指	深圳珠江灏泽投资有限公司
穗芳鸿华公司	指	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司
东迅公司	指	广州市东迅房地产发展有限公司
珠实环保公司	指	广州珠江实业环境保护有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2020年1月1日至2020年6月30日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	广州珠江实业开发股份有限公司
公司的中文简称	珠江实业
公司的外文名称	GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司的外文名称缩写	GZPR
公司的法定代表人	张研

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	覃宪姬	扈佳佳
联系地址	广州市越秀区东风中路362号 颐德大厦30楼	广州市越秀区东风中路362号 颐德大厦30楼
电话	020-83752439	020-83752439
传真	020-32689450	020-32689450
电子信箱	gfqinxj@gzzjsy.com	gfhujj@gzzjsy.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼
公司注册地址的邮政编码	510031
公司办公地址	广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼
公司办公地址的邮政编码	510031
公司网址	www.gzzjsy.com
电子信箱	ir@gzzjsy.com

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	珠江实业	600684	无

六、 其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业收入	1,458,552,727.50	1,269,545,804.00	14.89
归属于上市公司股东的净利润	-25,624,356.04	51,273,405.54	-149.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-54,227,188.99	-118,575,946.36	不适用
经营活动产生的现金流量净额	60,014,300.44	282,681,111.94	-78.77
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,596,840,201.83	3,214,475,779.91	-19.21
总资产	25,193,924,777.77	23,710,224,031.44	6.26

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.03	0.06	-150.00
稀释每股收益(元/股)	-0.03	0.06	-150.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.06	-0.14	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-0.93	1.64	减少2.57个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-1.98	-3.79	增加1.81个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本期债权投资收益同比下降且确认并支付了税收滞纳金导致归母净利润同比下降，与此同时本期在建项目支付的工程款同比增加导致经营活动产生的现金流量净额随之减少。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助	2,100,799.47	

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,188,235.77	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	29,034,821.96	注 1
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	28,783,735.30	注 2
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-39,508,847.40	注 3
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	1,062,683.92	
所得税影响额	-9,058,596.07	
合计	28,602,832.95	

注 1：主要是公司持有的 A 股股票、结构性存款对公允价值变动损益和投资收益的影响。

注 2：报告期内公司对东迅公司等企业提供委托贷款实现的损益。

注 3：主要是报告期内支付的税收滞纳金。

十、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

(一) 报告期内公司所从事的主要业务和经营模式

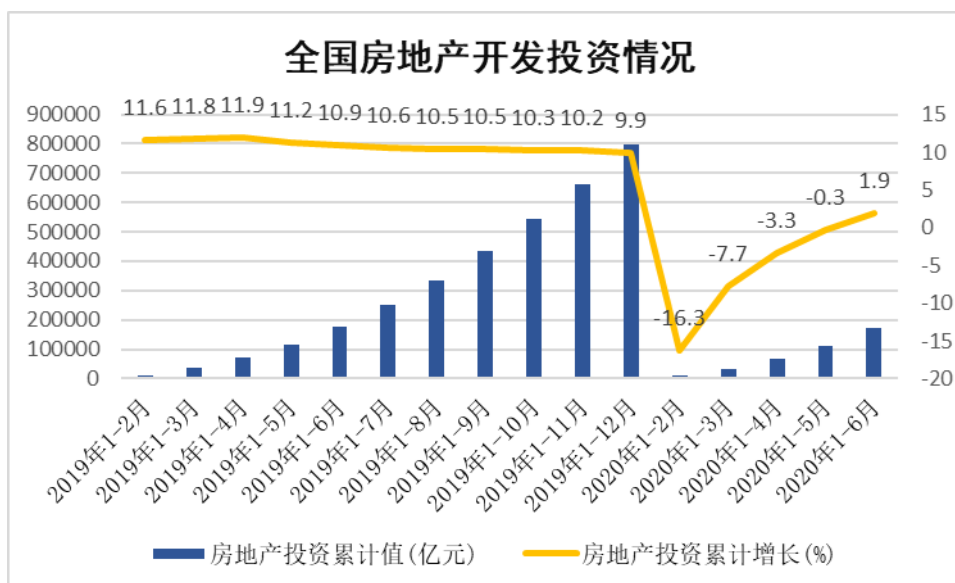
作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司坚持以房地产为主业，持续深耕，精准布局，大力拓展房地产开发、物业经营及物业管理等业务，聚焦市场需求，打造精品项目，同时综合利用战略机遇及自身优势，培育“房地产+”业务，努力创造新的利润增长点。公司坚持高质量自主开发模式，坚持市场导向，积极参与市场竞争，充分利用与控股股东及国有企业间合作的机会，做强做大做优房地产主业，做实做深做细“房地产+”业务，不断提高核心竞争力和综合实力，实现国有资产保值增值。

(二) 行业情况和公司主要业务所在城市的行业发展状况说明

1. 房地产行业宏观环境

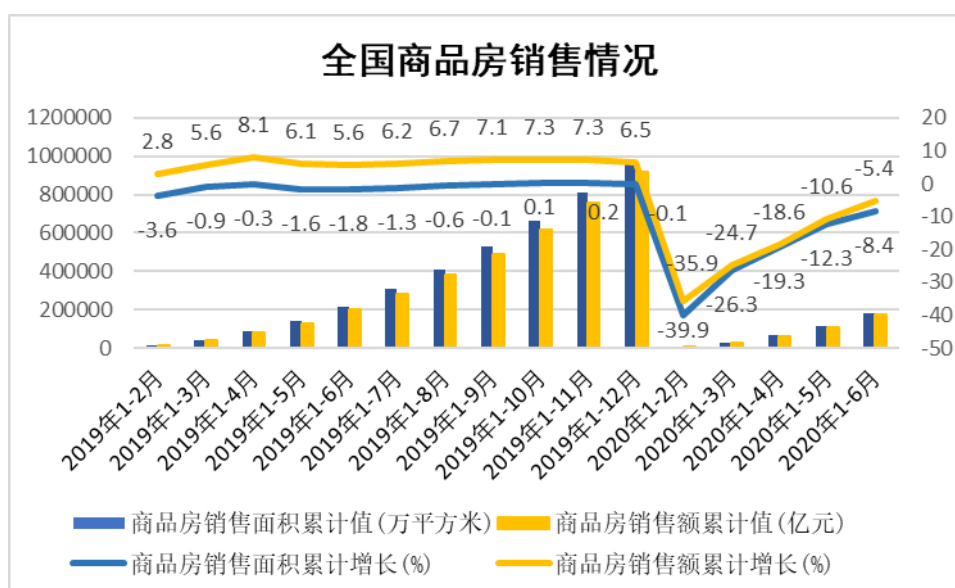
2020 年上半年，受新冠肺炎疫情、中美贸易摩擦等多重不利因素的影响，国内经济短期下行压力进一步加剧，2020 年一季度国内 GDP 同比增速下降 6.8%。为此，2020 年全国两会《政府工作报告》强调加大“六稳”工作力度，落实保居民就业、保基本民生、保市场主体、保粮食能源安全、保产业链供应链稳定、保基层运转的“六保”要求。伴随国内疫情得到有效控制、全国各地有序复工复产及“六稳”、“六保”政策的落地执行，宏观经济逐渐回暖，二季度国内 GDP 同比增长 3.2%，整体较一季度有了明显改善。（数据来源：国家统计局）

作为落实就业、保障民生的重要平台和产业，房地产行业对于稳住经济基本盘具有重要作用。2020 年全国两会《政府工作报告》在继续坚持“房住不炒”政策主基调不变的基础上，强调要深入推进新型城镇化，发挥中心城市和城市群综合带动作用，培育产业、增加就业，各地要因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。2020 年上半年，国家财政政策和货币政策整体稳健偏积极，更加灵活适度，地方政府也在土地出让及房地产交易环节，通过取消部分限制性规定、增加优质土地供应、延期或分期缴纳土地款等方式为房地产企业减压，房地产发展环境边际相对宽松，市场结构性机会凸显。



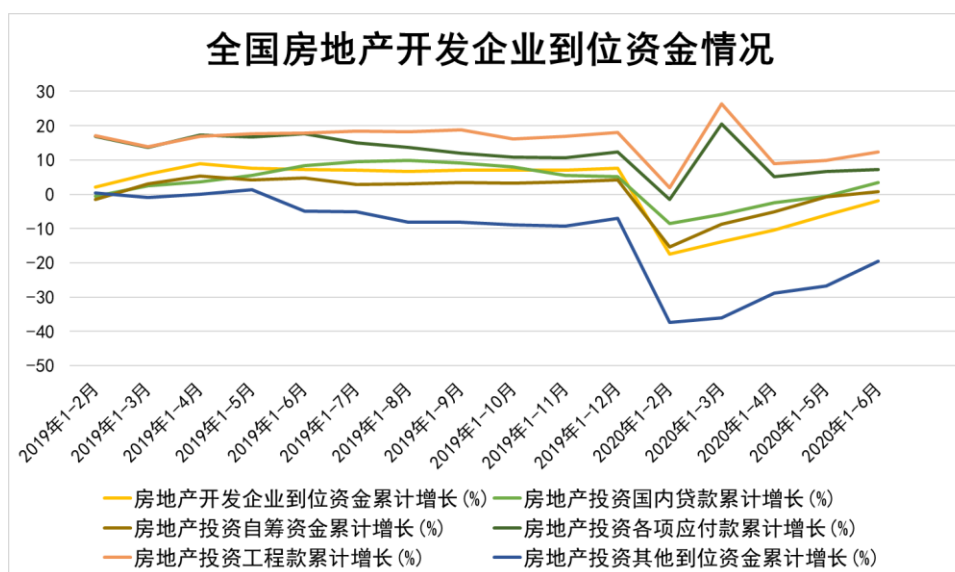
(数据来源: 国家统计局)

报告期内, 全国房地产行业受新冠肺炎疫情短期冲击, 1-2 月, 房地产投资同比下降 16.3%。随着疫情得到有效控制, 全国各地有序复工复产推动房地产投资逐步回升, 截至上半年末, 房地产投资累计值达到 177,794.4 亿元, 房地产投资增速回升至 1.9%。



(数据来源: 国家统计局)

报告期内, 全国商品房销售“低开高走”, 1-2 月份商品房销售面积及销售金额分别较上年同期下降 39.9%和 35.9%, 随后逐步回升。截至上半年末, 全国商品房销售面积 69,404 万平方米, 同比下降 8.4%, 其中, 住宅销售面积下降 7.6%, 办公楼销售面积下降 26.5%, 商业营业用房销售面积下降 20.7%; 全国商品房销售额 66,895 亿元, 同比下降 5.4%, 其中, 住宅销售额下降 2.8%, 办公楼销售额下降 28.0%, 商业营业用房销售额下降 25.5%。



(数据来源: 国家统计局)

报告期内, 全国房地产开发企业到位资金 83,344.37 亿元, 比上年减少 1.9%。其中, 国内贷款 13,792.16 亿元, 增长 3.5%; 自筹资金 26,943.19 亿元, 增长 0.8%; 各项应付款 27,223.27 亿元, 增长 7.2%; 工程款 15,314.03 亿元, 增长 12.4%; 其他到位资金 2,887.12 亿元, 减少 19.6%。



(数据来源: 国家统计局)

报告期内, 国房景气指数走出“深V”, 6月份, 国房景气指数为 99.86, 已接近至 100 点的景气度临界值, 全国房地产市场逐步恢复至正常水平。

2. 报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

(1) 广东板块

中共中央、国务院于 2019 年 2 月印发实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》, 明确了粤港澳大湾区“充满活力的世界级城市群”、“具有全球影响力的国际科技创新中心”等五项重要战略定位。同时强调要将广州打造为区域发展的核心引擎之一, 构建极点带动、轴带支撑网络化空间格

局,充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用,着力建设国际大都市。广州市政府在 2020 年两会《政府工作报告》中更是明确提出,着眼释放“双区驱动”效应,发挥广深“双城联动”、广佛“极点带动”作用,引领全省构建“一核一带一区”区域发展新格局,共同打造世界级创新高地和增长极,广州正迎来历史性发展机遇。

公司在广东板块业务主要集中在省会城市广州市,报告期内,广州市土地成交建筑面积为 1,893.77 万平方米,同比增加 3.94%。商品房成交面积为 475.65 万平方米,同比减少 25.92%;其中,商品住宅供应面积为 456.43 万平方米,同比增加 7.73%,成交面积为 389.63 万平方米,同比减少 22.85%,成交均价为 26,188.80 元/平方米,同比增长 0.62%。(数据来源:克而瑞)

公司在广州区域的房地产项目分别位于天河区、越秀区、白云区、黄埔区、从化区和增城区,产品包括住宅、写字楼及商业物业等。报告期内,公司在广州区域共实现销售面积 5,105.93 平方米。

(2) 湖南板块

公司在湖南板块业务主要集中在省会城市长沙市,当地房地产市场空间较大,韧性十足。2020 年长沙市两会《政府工作报告》强调,要完善住房保障体系,坚持“房住不炒”,健全稳地价、稳房价、稳预期长效管理调控机制,始终保持相对较低房价优势。

2020 年上半年,长沙市土地成交建筑面积为 2,176.51 万平方米,同比增长 46.96%。商品房成交面积为 736.80 万平方米,同比减少 29.89%;其中,商品住宅供应面积为 545.70 万平方米,同比减少 1.89%,成交面积为 659.49 万平方米,同比减少 30.06%,成交均价为 9,950.42 元/平方米,同比增长 12.75%。(数据来源:克而瑞)

公司在湖南区域的房地产项目位于长沙市开福区、湘江新区以及望城区。报告期内,公司在湖南区域共实现销售面积 33,012.70 平方米。

(3) 安徽板块

公司在安徽板块的业务主要集中在省会城市合肥市,报告期内,合肥市持续加码房地产行业调控政策,房地产市场总体保持平稳运行。2020 年合肥市两会《政府工作报告》指出,要继续坚持“房住不炒”定位,完善房地产市场平稳健康发展长效机制,全面推进住房租赁三项试点,实施棚户区、老旧小区改造和国家试点任务。

2020 年上半年,合肥市土地成交建筑面积为 599.34 万平方米,同比减少 47.54%。商品房成交面积为 383.95 万平方米,同比减少 11.42%;其中,商品住宅供应面积 288.51 万平方米,同比减少 7.79%,成交面积 358.23 万平方米,同比减少 7.13%,成交均价 18,638.88 元/平方米,同比增长 10.64%。(数据来源:克而瑞)

合肥中侨中心位于政务区核心位置,紧邻合肥市政府,项目包括铂金街区、旗舰商业、五星级酒店及超甲级写字楼。报告期内,合肥中侨中心实现销售面积 2,827.02 平方米。

报告期内,公司各房地产项目的基本情况及销售情况,详见本报告“第四节 经营情况讨论与分析”。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

详见“第四节 经营情况讨论与分析”之“二、报告期内主要经营情况”、“（三）资产、负债情况分析”。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）现代公司治理机制与上市公司平台优势

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规及中国证监会、上海证券交易所等监管机构相关要求，以建立现代企业制度为目标，不断完善公司治理体系。报告期内，公司决策机构、监督机构与经营管理层之间权责明确，运作规范，协同高效，为公司持续、健康发展及董监高顺利换届提供了强有力的组织保障。同时，公司依托上市公司平台优势，借助资本市场力量，抢抓市场机遇，拓宽资源渠道，推进产融互动整合协同，努力提升公司的市场竞争力和发展活力。

（二）控股股东大力支持与国有企业合作共赢

公司始终保持与控股股东高效沟通、协同发展，同时积极承接控股股东的发展战略和平台优势，在项目获取、平台互动、产融结合等方面获得了控股股东的有力支持，依托控股股东的综合实力和国资背景，继续加强与广州市属各大型国有企业间的战略合作，持续深耕核心区域，增加优质资源储备，促进公司持续快速发展和国有资产的保值增值。

（三）底蕴深厚的综合实力与高质量自主开发

作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司在房地产开发与运营、物业管理服务等领域深耕多年，在行业形势研判、项目进程把控等多方面有着成熟的经验和独到的见解。公司在广东、湖南及安徽等地区均拥有成熟的开发环境，并致力于打造城市标杆建筑和精品项目。公司坚持走高质量自主开发的道路，以房地产开发为主业，积极开展国企间合作，多渠道获取自主开发土地，充分发挥公司先进的复合型人才培养机制，在工程一体化运作模式下提升工程项目的管控效率，打造更高水平的项目运营能力与精益求精的品质优势。

（四）匠心独具的精品策略与优质创新的多元产品

公司长期坚持专业化、精品化的发展道路，以“品质+品味”产品为目标，不断为客户提供高质量的精品建筑和贴心的物业服务，并逐渐形成以“创新”和“品质”为特色的珠江实业品牌。公司时刻不忘以“改革创新，敢为人先”的精神继续开拓进取，致力于打造高品质、高品位、精雕琢、富内涵的多元房地产精品，努力为客户提供高品质、全链条、多方位的居住服务，以艺术精工之手笔建筑城市标杆，成就城市梦想蓝图之美。公司不断积极丰富自身“房地产+”的内涵，协同推进房地产开发、物业经营管理、环境保护和健康产业等多元业务。公司积极探索城市更新领域，已成立广州珠江实业环境保护有限公司专业从事以土壤修复为切入点的工程业务，通过参与土地一级整理，多渠道拓展项目来源，为房地产二级开发创造有利条件。同时，激活存量，培养以月子中心、医护康养为主的都市健康产业，力争在“十四五”建设时期形成一定规模。

（五）发挥党建引领作用与开创国企新局面

公司始终坚持和维护党在国有企业的核心地位，充分发挥党委“把方向、管大局、保落实”的领导核心作用，全面贯彻落实党的十九大精神，推动全面从严治党在国企落实落地。公司全面加强党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设与纪律建设，严格执行“三重一大”决策制度，积极开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，突出选人用人导向，增强基层组织“软实力”，扎实推进党风廉政建设，筑牢廉洁自律思想防线，充分发挥党建引领作用，切实做到党建工作与企业经营有机融合，开创国有企业高质量发展新局面。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

2020 年上半年，面对突如其来的新冠肺炎疫情，公司围绕“控风险、稳增长、调结构、树新风”的总思路，将疫情防控、复工复产、确保经营指标作为主要工作目标，坚定贯彻改革创新发展理念，扎实推进各项工作。

（一）公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 145,855.27 万元，同比增长 14.89%；归属于母公司股东的净利润为-2,562.44 万元，同比下降 149.98%；每股收益-0.03 元，同比下降 150.00%；公司加权平均净资产收益率为-0.93%，下降 2.57 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 2,519,392.48 万元，较报告期初下降 1.85%，归属于母公司所有者权益 259,684.02 万元，较报告期初下降 5.85%；公司资产负债率为 85.16%，较报告期初下降 0.52 个百分点。

（二）房地产开发情况

报告期内，公司房地产开发业务实现营业收入 133,536.08 万元，占公司当期营业收入的 91.55%，较上年同期增长 37.07%（公司于 2020 年起首次执行新收入准则，上年同期收入按照旧收入准则核算）。

2020 年上半年，公司实现签约备案销售面积 40,661.06 平方米，较上年同期下降 32.26%；销售金额 73,102.30 万元，较上年同期下降 13.82%。公司当期新开工面积 388,030.20 平方米，占本年度计划目标的 62.29%，主要包括广州塔岗项目和长沙珠江悦界商业中心商业项目；新增竣工面积 141,222.12 平方米，占本年计划的 57.23%。

截至 2020 年 6 月末，公司在售、在建、待建项目情况如下：

表 1：公司房地产开发投资情况表

单位：平方米，万元

序号	地区	项目	经营业态	项目状态	项目用地面积	项目规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	已竣工面积	总投资额	报告期实际投资额
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	竣工项目	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	41.66
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	竣工项目	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	900.90
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	竣工项目	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	96,457.00	350.96
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	竣工项目	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	82.81
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	竣工项目	38,385.70	151,249.93	151,249.93	-	151,249.93	60,254.31	417.75
6	广州市从化区	翰林国际公馆	住宅、商业	竣工项目	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	643.00
7	广州市白云区	白云湖项目	住宅、商业	在建项目	222,886.00	521,230.00	738,930.00	201,660.70	-	1,469,962.00	18,395.00
8	广州市增城区	塔岗村项目	住宅、商业	在建项目	43,959.05	131,877.00	189,974.97	189,974.97	-	273,328.00	7,508.50
9	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	竣工项目	217,325.53	465,982.18	556,973.76	-	556,973.76	229,190.28	8.00
10	长沙市开福区	长沙珠江酃城	住宅、商业	竣工项目	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	2,809.00
11	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	在建项目	61,255.21	230,462.91	339,076.45	197,854.33	141,222.12	269,922.84	15,876.00
12	长沙市湘江新区	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建项目	74,072.00	188,464.82	235,803.95	183,420.80	-	314,314.96	17,120.00
13	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	在建项目	121,377.90	184,514.39	235,020.48	-	131,163.60	106,150.63	2,015.00

序号	地区	项目	经营 业态	项目状态	项目用地面积	项目规划计容 建筑面积	总建筑面积	在建 建筑面积	已竣工面积	总投资额	报告期 实际投资额
14	长沙市 开福区	长沙 四方公馆项目	住宅、 商业	在建项目	21,109.98	77,658.39	97,244.34	-	-	98,819.53	141.00
15	合肥市 政务文 化新区	合肥中侨中心	商业	竣工项目	42,423.11	164,944.92	243,613.89	-	243,613.89	195,740.00	3,541.95
				合计	1,163,965.36	2,992,725.69	3,954,676.82	772,910.80	2,391,012.35	3,948,509.83	69,851.53

表 2：公司房地产项目销售情况表

单位：平方米，万元

序号	项目	可供出售总面积	报告期内销售面积	报告期内销售金额	期末剩余可售面积
1	珠江璟园	97,582.61	427.61	5,350.42	3,796.03
2	珠江嘉园	273,071.40	4,393.73	7,940.60	36,185.66
3	珠江颐德大厦	39,112.47	-	-	39,112.47
4	御东雅轩	35,770.21	-	-	2,620.38
5	开平天玺湾	132,396.15	-	-	35,529.23
6	翰林国际公馆	43,123.94	-	-	15,753.17
7	长沙珠江花城	450,712.20	-	-	14,720.20
8	长沙珠江郦城	451,468.93	-	-	22,871.90
9	长沙珠江悦界商业中心	234,469.22	-134.61	-162.31	143,351.46
10	长沙柏悦湾	185,124.55	27,378.07	51,092.52	91,763.27
11	长沙新地东方明珠	828,982.83	5,769.24	4,863.76	118,473.55
12	合肥中侨中心	184,984.67	2,827.02	4,017.31	127,453.74
	合计	2,956,799.18	40,661.06	73,102.30	651,631.06

注：

- 1.上表中的销售面积、销售金额为签约备案口径；
- 2.珠江嘉园可供出售总面积按照《房屋建筑面积测绘成果报告书》更新，较上期增加 3,836.36 平方米；
- 3.长沙珠江花城可供出售总面积按照《房地产测绘成果报告》更新，较上期增加 643.81 平方米；
- 4.因自持物业转为可销售物业，长沙珠江郦城可供出售总面积较上期增加 5,214.08 平方米；
- 5.长沙珠江悦界商业中心本期出现退房，面积 134.61 平方米。

（三）物业经营与物业管理情况

报告期内，公司实现物业经营及旅游酒店收入 4,370.66 万元（详见表 3）；实现物业管理收入 2,461.68 万元。

表 3: 房地产经营情况汇总表

类别		总建筑面积 (平方米)	可供出租总面积 (平方米) / 客房数 (套)	经营收入 (万元)
酒店及公寓	广州珠江新岸酒店	1,257.85	23 套	50.27
	广州珠江新岸公寓			70.66
	长沙珠江花园酒店	19,620.94	134 套	649.45
商业物业	广东板块	99,095.33	56,582.52	2,526.15
	湖南板块	33,519.35	18,367.13	406.32
	安徽板块	218,831.61	21,995.92	267.77
住宅		5,438.90	5,438.90	29.31
停车场及其他		95,651.72	30,221.11	370.73
合计		473,415.70		4,370.66

注：公司决定将广州珠江新岸公寓存量物业从出租转为对外出售用途，故本报告期末珠江新岸公寓可供出租的总建筑面积和租客房数为零（一季度为 78 套，总建筑面积 3,788.41 平方米）。

除上述业务以外，报告期内，公司工程结算及服务业务实现营业收入 215.01 万元。

二、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,458,552,727.50	1,269,545,804.00	14.89
营业成本	968,911,385.37	824,134,967.51	17.57
销售费用	39,841,468.50	23,900,582.95	66.70
管理费用	68,732,173.48	56,640,773.20	21.35
财务费用	205,083,812.25	147,086,215.05	39.43
经营活动产生的现金流量净额	60,014,300.44	282,681,111.94	-78.77
投资活动产生的现金流量净额	743,394,291.51	90,463,070.14	721.77
筹资活动产生的现金流量净额	-807,364,457.29	-207,814,474.60	不适用

营业收入变动原因说明:新收入准则下本期确认的竣工交付收入较去年同期按旧准则下确认的签约到账收入多所致。

营业成本变动原因说明:营业成本同比增加主要是随项目销售收入增加而相应增加所致。

销售费用变动原因说明:本期新项目开盘导致销售费用同比上升所致。

管理费用变动原因说明:合并范围较去年同期新增所致。

财务费用变动原因说明:债权利息收入同比减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期在建项目支付的工程款同比增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期赎回理财产品后再次购买支付的现金同比减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期取得借款收到的现金同比减少所致。

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年同期期末数	上年同期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年同期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	203,533,779.06	0.81	97,022,633.45	0.57	109.78	
应收账款	31,250,186.47	0.12	17,397,802.55	0.10	79.62	
预付款项	22,304,682.63	0.09	39,147,096.26	0.23	-43.02	
其他应收款	2,025,219,381.96	8.04	4,048,338,410.50	23.71	-49.97	
存货	15,576,302,428.98	61.83	4,999,367,666.60	29.28	211.57	
一年内到期的非流动资产	1,904,260,000.00	7.56			不适用	
其他流动资产	281,464,648.76	1.12	1,361,419,237.54	7.97	-79.33	
无形资产	1,624,753.52	0.01	2,451,192.01	0.01	-33.72	
递延所得税资产	585,878,434.62	2.33	300,360,855.19	1.76	95.06	
其他非流动资产			1,904,260,000.00	11.15	-100.00	
应付账款	743,753,445.76	2.95	390,826,303.05	2.29	90.30	
预收款项			187,154,143.91	1.10	-100.00	
合同负债	2,264,975,904.49	8.99			不适用	
应交税费	968,974,647.88	3.85	707,150,742.72	4.14	37.03	
其他应付款	8,651,301,858.23	34.34	1,551,609,298.12	9.09	457.57	
一年内到期的非流动负债	2,632,534,004.43	10.45	934,700,000.00	5.47	181.64	
其他流动负债	193,978,132.69	0.77			不适用	
长期借款	2,122,000,000.00	8.42	5,266,389,479.64	30.84	-59.71	
资本公积	11,050,656.00	0.04	85,921,100.11	0.50	-87.14	

其他说明

交易性金融资产：根据新金融工具准则要求将理财产品调入交易性金融资产所致。

应收账款：应收物业经营款增加所致。

预付款项：预付款项本期结转存货所致。

其他应收款：去年下半年收回大量债权投资款所致。

存货：新收入准则衔接调整转回存货及增加新项目工程开工所致。

一年内到期的非流动资产：其他非流动资产重分类至本科目所致。

其他流动资产：根据新金融工具准则要求将理财产品调入交易性金融资产及预缴税费减少所致。

无形资产：无形资产摊销所致。

递延所得税资产：新收入准则下预缴所得税余额增加所致。

其他非流动资产：重分类至一年内到期的非流动资产所致。

应付账款：应付房地产项目工程款增加所致。

预收款项：新收入准则下预收房款余额增加并重分类至合同负债及其他流动负债所致。

合同负债：新收入准则下预收房款余额增加并重分类至合同负债及其他流动负债所致。

应交税费：新收入准则衔接以及应交土地增值税从其他应付款重分类至应交税费所致。

其他应付款：因收购品实公司等事项，公司应付款项同比上升所致。

一年内到期的非流动负债：一年内到期的应付债券及长期借款重分类所致。

其他流动负债：新收入准则下预收房款余额增加并重分类至合同负债及其他流动负债所致。

长期借款：长期借款归还及重分类至一年内到期的非流动负债所致。

资本公积：收购品实公司构成同一控制下企业合并，支付对价与净资产账面价值份额的差额冲减资本公积所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至 2020 年 6 月 30 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押资产，包括存货、固定资产和投资性房地产。此外，公司部分货币资金为项目担保保证金和按揭担保保证金，在担保期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	用途
货币资金	24,802,368.35	项目担保保证金、按揭担保保证金
存货	2,830,335,308.63	抵押借款的抵押物
固定资产	232,693,574.19	抵押借款的抵押物
投资性房地产	766,995,167.03	抵押借款的抵押物
合计	3,854,826,418.20	

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

2020 年上半年，公司对外股权投资实际金额 24,254.25 万元，较上年同期增长 220.04%。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(1) 公司第九届董事会 2020 年第六次会议审议通过了《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》，同意与广州地铁集团按股权比例对品实公司增加股权投资款，其中，公司按照 51% 持股比例增资人民币 16,974.33 万元。具体内容详见《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的公告》（编号：2020-031）。

(2) 2019 年 12 月 27 日，公司召开的第九届董事会 2019 年第十七次会议审议同意公司以股权价格 7,347.28 万元收购廖东旗持有的金海公司 45% 股权，详见《关于收购广东金海投资有限公司 45% 股权暨关联交易的公告》（编号：2019-082）。2020 年 1 月，公司与廖东旗正式签订《股权转让合同》，金海公司完成工商变更，成为公司全资子公司。截至报告期末，公司已支付 6,979.92 万元。

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动 (%)	对当期利润总额的影响金额
A 股股票	9,261.22	10,453.37	12.87	1,192.15
非交易性权益工具	2,667.06	2,667.06	0	0
理财产品	91,840.00	9,900.00	-89.22	1,711.33
合计	103,768.28	23,020.43	-77.82	2,903.48

(五) 重大资产和股权出售

适用 不适用

1. 存量物业处置

为完善存量物业资产管理，优化和盘活公司存量资产，公司拟将部分存量物业（车位、住宅、商铺等）出售，详见《关于拟出售部分存量物业的公告》（编号：2019-048）、《关于调整存量物业销售方案的公告》（编号：2019-084）。报告期内，公司实现存量物业签约销售面积 284.59 平方米，签约销售金额 1,325.37 万元。

2. 交易性金融资产处置

为了优化资产结构，提高公司资产流动性及使用效率，公司拟通过二级市场择机处置所持有的中国平安、冠昊生物、*ST 瑞德及尔康制药等股票类金融资产，详见《关于择机处置股票类交易性金融资产的公告》（编号：2019-044）。2020 年 1-6 月，公司未处置上述资产。

(六) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

截止到报告期末，公司共拥有 15 家二级子公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要业务	本公司持股比例 (%)	注册资本	2020年6月30日		2020年1-6月
				总资产	净资产	净利润
珠江物管公司	物业管理	80	300.00	5,227.55	1,253.74	120.84
珠江投资公司	自有资金投资、物业管理	100	2,000.00	11,913.01	10,209.17	-9.32
湖南长沙公司	房地产开发	100	40,000.00	532,915.33	153,210.49	18,103.10
嘉德丰公司	房地产开发	100	8,636.00	135,737.62	88,151.26	3,315.87
广隆公司	房地产开发	100	16,217.30	33,358.12	17,816.65	-52.39
珠实健康公司	健康管理咨询服务	100	200.00	260.65	240.10	-14.30
安徽中侨公司	房地产开发	50.71	20,288.00	148,786.35	101,029.45	-1,525.02
金海公司	房地产经营管理策划	100	2,222.00	45,280.60	-10,827.82	-2,685.20
开平恒祥公司	房地产开发	40	800.00	16,337.36	2,471.99	-485.98
海南绿岛公司	房地产项目投资	100	10,000.00	9,448.58	9,442.94	-99.69
盛唐公司	房地产开发	51	3,061.22	23,561.66	-2,716.60	-787.04
品实公司	房地产开发	51	73,358.00	952,414.46	97,042.55	-573.44
璟逸公司	房地产开发	100	1,000.00	80,617.40	55,402.17	-100.61
深圳灏泽公司	项目投资、物业管理	100	300.00			
珠实环保公司	生态保护、环境治理业	60	1,000.00	300.00	300.00	

截止到报告期末，公司共拥有9家参股公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	投资成本	累计损失（减值准备金额）	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
捷星公司	13,937.65		25.95	25.95
海南珠江国际置业有限公司	1,500.00	89.52	7.5	7.5
广州市听云轩饮食发展有限公司	400.00	400.00	26.67	26.67
中房集团汕头广联实业股份有限公司	555.66	555.66	7.13	7.13
珠海中珠集团股份有限公司	1,256.57		2.66	2.66
天晨公司	490.00		49	49
穗芳鸿华公司	43,435.00		49	49
亿华公司	4,674.00		41	41
东湛公司	6,500.00		30.23	30.23
合计	72,748.88	1,045.18		

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 可能面对的风险

适用 不适用

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn	2020 年 1 月 16 日
2019 年年度股东大会	2020 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn	2020 年 4 月 30 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 6 月 4 日	www.sse.com.cn	2020 年 6 月 5 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 6 月 29 日	www.sse.com.cn	2020 年 6 月 30 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

三、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	水投集团	注 1	2019-1-21	否	是		
	股份限售	水投集团	注 2	2019-1-21 期限 12 个月	是	是		
	其他	水投集团	注 3	2019-1-21	否	是		
	解决关联交易	水投集团	注 4	2019-1-21	否	是		

注 1：水投集团既有业务未与珠江实业业务产生竞争或利益冲突，未来水投集团管理自身及控股子公司名下的物业也将独立于珠江实业，不会扩大现有同类业务导致与珠江实业形成利益冲突。水投集团将不会利用对珠江实业的控股地位从事任何损害贵公司或贵公司其他股东利益的活动。

注 2：本次无偿划转完成后 12 个月之内，水投集团无继续增持珠江实业股份的其他计划，不转让水投集团持有的珠江实业股份，但在水投集团及其控制的不同主体之间进行转让的除外。本承诺函一经签署，即构成水投集团不可撤销的法律义务。如出现因水投集团违反上述承诺而导致珠江实业及其中小股东权益受到损害的情况，水投集团将依法承担相应的赔偿责任。

注 3：本次无偿划转完成后，水投集团承诺将继续保持珠江实业完整的采购、生产、销售体系以及知识产权方面的独立，保持其在业务、人员、资产、财务及机构方面的独立；严格遵守中

国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不会要求珠江实业为水投集团提供违规担保或非法占用珠江实业资金，保持并维护珠江实业的独立性。

注 4：在水投集团作为珠江实业间接控股股东期间，水投集团将尽量减少并规范与珠江实业的关联交易。若有不可避免的关联交易，水投集团与珠江实业将依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规和《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害珠江实业及其他股东的合法权益。除非水投集团不再为珠江实业间接股东，本承诺始终有效。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	320,000.00	400,000.00
境内会计师事务所审计年限	20	1
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
内部控制审计费	180,000.00	200,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司聘请的 2019 年度财务报表审计和内部控制审计机构为大华会计师事务所（特殊普通合伙）。鉴于该事务所为公司提供财务报表审计和内部控制审计服务多年，为继续保持公司财务报表审计工作和内部控制审计工作的独立性、客观性和公允性，同时更好的适应公司未来业务的发展需要，公司拟聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供 2020 年度财务与内部控制审计服务的工作。

公司对大信会计师事务所（特殊普通合伙）的执业情况及审计团队的独立性及专业胜任能力进行充分考察，并对 2020 年审计业务安排进行了充分沟通，认为该所能够胜任公司 2020 年度财务报告及内部控制审计报告的审计工作。拟聘任其为上市公司 2020 年度财务报表审计机构及内部控制审计机构。该事项业经 2020 年 5 月 19 日第九届董事会 2020 年第五次会议和 2020 年 6 月 4 日 2020 年第二次临时股东大会审议通过。具体详见公司 2020 年 5 月 20 日发布的《广州珠江实业开发股份有限公司关于聘任会计师事务所的公告》（编号：2020-022）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

□适用 √不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

√本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 □本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
2020年6月10日,公司披露《关于涉及诉讼的公告》(编号:2020-026):公司于2020年6月8日依法向广东省广州市中级人民法院对广州东湛房地产开发有限公司、禾盛财务投资有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产集团有限公司提起诉讼,涉案金额:486,940,947.14元。	www.sse.com.cn
2020年3月18日,公司发布《关于诉讼进展暨收到撤诉裁定的公告》(编号:2020-004):公司收到法院《民事裁定书》,准许公司撤销对金海公司提起的诉讼。	www.sse.com.cn

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

□适用 √不适用

(三) 其他说明

□适用 √不适用

七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

□适用 √不适用

八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

√适用 □不适用

报告期内,公司及间接控股股东广州水务投资集团有限公司、直接控股股东广州珠江实业集团有限公司、实际控制人广州市人民政府国有资产监督管理委员会不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施
适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司第九届董事会 2019 年第五次会议审议通过了《关于预计 2019-2021 年度日常关联交易的议案》，具体内容详见公司于 2019 年 4 月 15 日披露的《关于预计 2019-2021 年度日常关联交易的公告》（编号：2019-025）。

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	工程监理	招标定价	13,053,400.00	98.93
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	造价咨询	招标定价	126,000.00	8.44
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	招标代理	招标定价	486,618.20	63.23
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	物业管理	招标定价	897,838.66	87.76
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司的全资子公司	租入租出	物业租赁	招标定价	40,232.00	100.00

备注:

上表的关联交易金额为本期与关联方签订的合同金额。本期与关联方实际发生的关联交易金额详见“第十节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”之（五）。

除以上披露事项以外，其他日常性关联交易内容参见“第十节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”之（五）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
广州地铁集团	其他	接受劳务	工程款	招标定价	招标定价	135,516,400.00	12.70	现金结算		不适用
广州珠江外资建筑设计院有	母公司的全资子公司	接受劳务	设计	招标定价	招标定价	66,466,100.00	68.11	现金结算		不适用

限公司										
合计				/	/	201,982,500.00		/	/	/
大额销货退回的详细情况				不适用						
关联交易的说明				1. 上述第一项关联交易为本公司收购品实公司前品实公司与关联方签订的合同。 2. 上述第二项交易系品实公司通过公开招标方式采购设计服务，免于按照关联交易进行审议和披露。 上述金额为合同金额，本期与关联方实际发生的关联交易金额详见“第十节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”之（五）。						

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2019年12月，公司第九届董事会2019年第十七次会议审议通过《关于收购广东金海投资有限公司45%股权暨关联交易的议案》，同意公司以股权价格7,347.28万元收购廖东旗持有的金海公司45%股权。具体内容详见公司于2019年12月31日披露的《关于收购广东金海投资有限公司45%股权暨关联交易的公告》（编号：2019-082）。2020年1月16日，公司与廖东旗签署股权转让合同。2020年1月21日，金海公司完成工商变更登记。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2020年6月29日，公司2020年第三次临时股东大会审议通过《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》，同意公司与广州地铁集团有限公司按股权比例对品实公司增加股权投资款，其中，公司按照51%持股比例增资人民币16,974.33万元，增资后品实公司的注册资本为人民币73,358.00万元。截至本报告期末，公司已支付增资款。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

2020年6月29日，公司2020年第二次临时股东大会审议通过《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》，同意公司向控股股东珠实集团或其指定的全资下属公司借款，借款额度不超过人民币10亿元。详见公司于2020年6月5日发布的《2020年第二次临时股东大会决议公告》（编号：2020-025）。截至本报告期末，公司已向控股股东的下属公司借款5亿元。

2020年6月29日，公司2020年第三次临时股东大会审议通过《关于向安徽中侨置业投资有限公司提供借款暨关联交易的议案》，同意公司向安徽中侨公司提供不超过人民币3亿元借款，借款期限不超过3个月，借款利率为10%。详见公司于2020年6月30日发布的《2020年第三次临时股东大会决议公告》（编号：2020-040）。截至本报告披露之日，公司已向安徽中侨公司实际提供借款2.5亿元。

2020年7月9日，公司2020年第四次临时股东大会审议通过《关于为安徽中侨置业投资有限公司提供担保暨关联交易的议案》，同意公司为安徽中侨公司向建信信托有限责任公司申请的贷款提供不超过3亿元连带责任保证担保。截至本报告披露之日，该担保尚未实际履行。本次股东大会还审议通过了《关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨关联交易的议案》，同意公司向天晨公司提供本金累计余额不超过5亿元的债权投资展期。详见公司于2020年7月10日发布的《2020年第四次临时股东大会决议公告》（编号：2020-044）。

公司对关联方的关联担保和资金拆借情况详见“第十节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”之“（五）关联交易情况”。

3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
珠实集团	母公司				3,734,205,363.00		3,734,205,363.00
广州地铁集团	其他				3,587,765,937.00	-163,086,700.00	3,424,679,237.00
合计					7,321,971,300.00	-163,086,700.00	7,158,884,600.00
关联债权债务形成原因		1.上述关联债务均发生于公司收购品实公司前。珠实集团（品实公司原股东）和广州地铁集团（品实公司现股东之一）为白云湖项目的拿地和开发，向品实公司提供借款。 2.2020年6月，公司与广州地铁集团按股比共同向品实公司增资，其中广州地铁集团以债转股方式增资163,086,700元。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		上述借款用于支持品实公司开发白云湖项目，具有合理经营用途，有利于公司发展；年借款利率为7%。					

(五) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
珠江实业	公司本部	珠实集团	200,000	2018-12-24		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
珠江实业	公司本部	珠实集团	143,000	2019-6-14		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
珠江实业	公司本部	天晨公司	85,309	2019-9-27		主合同项下债务履行期限届满之日后三年止，债务提前到期的，担保期间为债务提前到期日后三年止	连带责任担保	否	否		是	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）												428,309.00	
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计												20,000.00	
报告期末对子公司担保余额合计（B）												65,000.00	
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）												493,309.00	
担保总额占公司净资产的比例(%)												189.97	
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）												428,309.00	
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）												363,466.99	

上述三项担保金额合计 (C+D+E)	791,775.99
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
担保情况说明	1. 公司对关联方提供担保的具体背景详见“第十节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”、“（五）关联交易情况”之“（4）. 关联担保情况”。 2. 截至2020年6月30日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为1,957,329,943.57 元。

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

1. 精准扶贫规划

适用 不适用

公司以“两不愁、三保障、一相当”为精准扶贫攻坚工作目标，驻村工作队建立工作机制，强化责任到人，因户施策，精准帮扶。

2. 报告期内精准扶贫概要

适用 不适用

按照广东省 2018-2020 年脱贫攻坚三年工作方案的要求，各贫困村以党建为抓手，推进精准扶贫、乡村振兴、村集体经济、扫黑除恶等各项工作。通过组织党员干部加强政治理论学习、实际技能学习，通过形式多样的党课活动、主题教育活动，提升党员和村党支部的凝聚力和战斗力，逐步规范村级工作。2019 年 11 月，公司定点帮扶的兴宁市龙田镇三个省定贫困村达到退出标准。2020 年 5 月，三个省定贫困村 240 户 593 人全部达到脱贫标准，脱贫率 100%。

3. 精准扶贫成效

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	10
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
2.转移就业脱贫	
其中：2.1 职业技能培训投入金额	1
2.2 职业技能培训人数（人/次）	79
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数（人）	185
3.易地搬迁脱贫	
4.教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	9
4.2 资助贫困学生人数（人）	112
5.健康扶贫	
6.生态保护扶贫	
7.兜底保障	
8.社会扶贫	
9.其他项目	

9.4.其他项目说明	基础设施建设、危房改造补助、医疗补助、宣传费用、结对慰问补助及其他项目
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况

适用 不适用

在深化产业帮扶方面，摸索如何进一步提高贫困户参与产业帮扶项目的积极性，延伸产业帮扶项目的产业链，打造一村一品。在就业脱贫方面，根据开展的农业特色产业帮扶项目，对贫困户开展技能培训，提升他们的务工能力，发放技能培训专项补助资金 1 万元。在教育脱贫方面，资助贫困学生 112 人，共投入教育补助 9 万元。

5. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

加强基层党建，做好产业帮扶的深化，壮大村集体经济。

十三、 可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况

(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司及所属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

2020 年 4 月 28 日，公司第九届董事会 2020 年第四次会议审议通过《关于会计政策变更的议案》，公司自 2020 年 1 月 1 日起，按照财会〔2017〕22 号文件的规定执行《企业会计准则第 14 号——收入》。详见“第十节 财务报告”、“五、重要会计政策及会计估计”之“（三十六）重要会计政策和会计估计的变更”。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

√适用 □不适用

1. 对外资金拆借情况

公司于 2019 年 4 月 30 日收到上海证券交易所《关于对广州珠江实业开发股份有限公司 2018 年年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】0563 号，以下简称《问询函》），其中涉及公司截至 2018 年 12 月 31 日的对外拆借资金情况。

公司于 2019 年 5 月 24 日发布了《关于回复上海证券交易所对公司 2018 年年度报告的事后审核问询函的公告》（编号：2019-041），对截至 2018 年 12 月 31 日的对外拆借资金情况进行了详细说明。其后，公司又于 2019 年 9 月 4 日、2020 年 2 月 4 日、4 月 25 日和 8 月 1 日发布了《关于资金拆借的进展公告》（编号：2019-061、2020-002、2020-012、2020-047），分别对截至 2019 年 8 月 31 日、2019 年末、2020 年 3 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的资金拆借进展情况进行了披露。

公司对非金融企业资金拆借基于并购项目交易条件，交易背景具备商业实质。公司将及时跟进，继续加强对资金拆借方的监督和督促力度，视情况采取合适措施催收款项，最大限度完成回款计划以维护公司利益。

2. 补缴税款及缴纳税收滞纳金情况

2020 年 6 月，国家税务总局广州市税务局稽查局作出《税务处理决定书》（穗税稽处〔2020〕12 号），认定公司存在涉税违法行为，并作出要求公司补缴税款 184,412.94 元、对公司加收滞纳金 35,144,031.84 元等决定。公司已严格执行上述决定并进行了规范整改，补缴上述税款及缴纳滞纳金。详情请参见公司 8 月 22 日披露的《关于补缴税款的公告》（编号：2020-051）。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	40,406
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻 结情况		股东性质
					股份 状态	数 量	
广州珠江实业集团有 限公司	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
广州市人民政府国有 资产监督管理委员会	0	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
黎壮宇	23,116,900	23,116,900	2.71	0	无	0	境内自然人
郭华容	1,000	6,342,128	0.74	0	无	0	境内自然人
陈阳生	2,461,160	5,019,861	0.59	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	70,000	3,666,352	0.43	0	无	0	境内自然人
王玲	643,600	3,410,111	0.40	0	无	0	境内自然人
周洲	1,390,860	3,290,871	0.39	0	无	0	境内自然人
黄文丰	0	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人
余庆元	709,000	3,089,000	0.36	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	人民币普通股	38,569,408
黎壮宇	23,116,900	人民币普通股	23,116,900
郭华容	6,342,128	人民币普通股	6,342,128
陈阳生	5,019,861	人民币普通股	5,019,861
羊轶霖	3,666,352	人民币普通股	3,666,352
王玲	3,410,111	人民币普通股	3,410,111
周洲	3,290,871	人民币普通股	3,290,871
黄文丰	3,200,000	人民币普通股	3,200,000
余庆元	3,089,000	人民币普通股	3,089,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
郑洪伟	董事长	离任
朱渝梅	董事	离任
黄静	董事、副总经理	离任
吴张	董事	离任
蔡穗声	董事	离任
顾乃康	董事	离任
朱列玉	董事	离任
胡志勇	董事	离任
齐秋琼	监事会主席	离任
韩巍	监事	离任
周晓晖	监事	离任
谢蕾	监事	离任
潘晓军	副总经理	离任
李亭	副总经理	离任
张研	董事长	选举
伍松涛	董事	选举
郭宏伟	董事	选举
刘爱明	董事	选举
杨大飞	董事	选举
邢良文	董事	选举
陆伟华	监事会主席	选举
廖裕平	监事	选举
耿富华	监事	选举
卢梅英	监事	选举
金沅武	监事	选举
马彦翔	副总经理	聘任
汪能平	副总经理	聘任
任明霞	副总经理	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

经公司 2020 年第二次职工代表大会、第九届董事会 2020 年第六次会议、第九届监事会 2020 年第四次会议、2020 年第三次临时股东大会审议通过，以及第十届董事会 2020 年第一次会议、第十届监事会 2020 年第一次会议、第十届董事会 2020 年第二次会议选举和聘任后，公司第十届董事、监事和高级管理人员名单如下：

1.董事会

董事长：张研先生

董事：答恒诚先生、汪能平先生、伍松涛先生、郭宏伟先生、刘爱明先生、徐勇先生、杨大飞先生、邢良文先生。

2.监事会

监事会主席：陆伟华女士

监事：廖裕平先生、耿富华女士、卢梅英女士、金沅武女士

3.高级管理人员

总经理：答恒诚先生

副总经理：马彦翔先生、汪能平先生、甘耀华先生、任明霞女士

财务总监、董事会秘书：覃宪姬女士

三、其他说明

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 珠实 01	135574	2019-6-22	2021-6-22	40,000,000.00	4.50	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)	18 珠实 01	143549	2018-4-2	2021-4-2	1,400,000,000.00	6.93	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 珠实 01	151765	2019-7-11	2022-7-11	650,000,000.00	5.70	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)	19 珠实 02	162112	2019-11-6	2022-11-6	780,000,000.00	5.59	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020 年 4 月 2 日支付公开发行 2018 年公司债券(第一期)自 2019 年 4 月 2 日至 2020 年 4 月 1 日期间的利息 97,020,000.00 元。

2020 年 6 月 22 日支付非公开发行 2016 年公司债券(第一期)自 2019 年 6 月 22 日至 2020 年 6 月 21 日期间的利息 1,800,000.00 元。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)为 5 年期固定利率债券,附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	万联证券有限责任公司
	办公地址	广州市珠江东路 11 号高德置地广场 F 座 18 楼
	联系人	吕守信、曾维海
	联系电话	020-38286765
债券受托管理人	名称	平安证券有限责任公司
	办公地址	深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层
	联系人	邓明智、曹岩波、周顺强
	联系电话	0775-22626124
债券受托管理人	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
	联系人	李一峰、陈辞
	联系电话	010-88027267
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

上述各期公司债券的募集资金均用于偿还公司债务。截至 2020 年 6 月 30 日，募集资金已使用完毕。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

根据监管部门和中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）对跟踪评级的有关要求，中诚信将在债券存续期内，在每年广州珠江实业开发股份有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

2020 年 6 月 8 日，中诚信证券评估有限公司出具了《广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》，维持公司的主体信用等级为 AA，评级展望维持稳定；维持“广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”的信用等级为 AA，并于 2020 年 6 月 10 日刊登于上交所网站。

中诚信将密切关注广州珠江实业开发股份有限公司的相关状况，如发现广州珠江实业开发股份有限公司或债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，中诚信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整债券的信用等级。

跟踪评级结果将在中诚信网站和交易所网站予以公布，并同时报送广州珠江实业开发股份有限公司、监管部门等。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

公司发行的“16珠实01”、“18珠实01”等债券无担保情况。

公司发行的“19珠实01”、“19珠实02”等债券由广州珠江实业集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。报告期末广州珠江实业集团未经审计的财务报告请见其于2020年8月31日前在上海证券交易所网站发布的相关报告。

六、公司债券持有人会议召开情况

□适用 √不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

公司“16珠实01”债券的受托管理人为万联证券有限责任公司。在债券存续期内，万联证券有限责任公司按照《公司债券受托管理人执业行为准则》的规定和《受托管理协议》、《募集说明书》的约定履行受托管理职责。

公司“18珠实01”债券的受托管理人为平安证券股份有限公司。在债券存续期内，平安证券股份有限公司按照债券持有人会议规则的规定和《受托管理协议》、《募集说明书》的约定履行受托管理职责。2020年7月8日，平安证券股份有限公司出具了《平安证券股份有限公司关于“18珠实01”2020年第一次临时受托管理事务报告》，并于2020年7月9日刊登于上交所网站。

公司“19珠实01”、“19珠实02”债券的受托管理人为海通证券有限责任公司。在债券存续期内，海通证券有限责任公司按照《公司债券受托管理人执业行为准则》等法律法规、规范性文件及《募集说明书》、《受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的规定履行受托管理职责。

公司报告期与债券受托管理人不存在利益冲突情形。

八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)	变动原因
流动比率	1.43	1.84	-22.28	详见备注
速动比率	0.42	0.57	-26.32	详见备注
资产负债率(%)	85.16	81.91	3.25	
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	0.52	1.46	-64.38	利息资本化金额 同比上升所致
利息偿付率(%)	100.00	100.00		

备注：

本期部分大额应付债券重分类至短期负债导致流动负债增加，以及新收入准则调整导致的流动资产、流动负债相应变动所致。

九、关于逾期债项的说明

适用 不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

报告期内，公司其他债券和债务融资工具按时付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

十一、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至 2020 年 6 月 30 日，公司已签署授信合同的授信总额为人民币 852,400.00 万元。报告期内，在上述授信额度内已使用额为人民币 742,800.00 万元，已还款额为人民币 413,671.11 万元，贷款余额为人民币 329,128.89 万元；未使用额度为人民币 109,600.00 万元。

十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十三、公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

报告期内，公司存在重大诉讼事项，涉及东湛公司，详见本报告第五节之“六、重大诉讼、仲裁事项”。

上述事项不会对公司的经营情况和偿债能力造成重大不利影响。

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	注释 1	1,993,658,947.70	1,999,308,144.83
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	203,533,779.06	1,011,012,245.01
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 3	31,250,186.47	17,856,842.56
应收款项融资			
预付款项	注释 4	22,304,682.63	131,157,629.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 5	2,025,219,381.96	1,902,579,693.99
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 6	15,576,302,428.98	13,527,751,611.03
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	注释 7	1,904,260,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	注释 8	281,464,648.76	294,372,068.64
流动资产合计		22,037,994,055.56	19,675,038,235.97
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	注释 9		1,113,260,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 10	606,601,923.37	621,644,557.99
其他权益工具投资	注释 11	26,670,553.55	26,670,553.55
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释 12	1,142,713,444.05	1,191,934,272.24
固定资产	注释 13	789,593,150.81	806,113,810.65
在建工程	注释 14	272,792.80	272,792.80
生产性生物资产			
油气资产			

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
使用权资产			
无形资产	注释 15	1,624,753.52	2,486,326.01
开发支出			
商誉	注释 16	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释 17	2,246,878.48	2,412,813.35
递延所得税资产	注释 18	585,878,434.62	270,061,877.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,155,930,722.21	4,035,185,795.47
资产总计		25,193,924,777.77	23,710,224,031.44
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释 19	743,753,445.76	374,396,960.95
预收款项	注释 20		290,383,911.09
合同负债	注释 21	2,264,975,904.49	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 22	5,098,025.20	9,041,293.92
应交税费	注释 23	968,974,647.88	778,138,307.44
其他应付款	注释 24	8,651,301,858.23	8,302,148,770.82
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 25	2,632,534,004.43	960,202,000.00
其他流动负债	注释 26	193,978,132.69	
流动负债合计		15,460,616,018.68	10,714,311,244.22
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	注释 27	2,122,000,000.00	3,242,488,000.00
应付债券	注释 28	3,484,999,880.76	4,962,735,999.97
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释 18	388,668,065.60	501,594,873.18
其他非流动负债			

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
非流动负债合计		5,995,667,946.36	8,706,818,873.15
负债合计		21,456,283,965.04	19,421,130,117.37
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注释 29	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 30	11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 31	233,396,010.65	233,396,010.65
一般风险准备			
未分配利润	注释 32	1,498,932,812.18	2,116,568,390.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,596,840,201.83	3,214,475,779.91
少数股东权益		1,140,800,610.90	1,074,618,134.16
所有者权益（或股东权益）合计		3,737,640,812.73	4,289,093,914.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,193,924,777.77	23,710,224,031.44

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司资产负债表

2020年6月30日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金		201,895,987.59	457,019,839.50
交易性金融资产		203,533,779.06	871,612,245.01
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 1	7,360,000.00	
应收款项融资			
预付款项		305,102.00	305,102.00
其他应收款	注释 2	2,744,662,912.26	2,267,552,910.18
其中：应收利息			
应收股利			
存货		233,137,038.09	197,845,398.19
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,969,260,000.00	791,000,000.00
其他流动资产		6,572,587.74	137,180,863.17
流动资产合计		5,366,727,406.74	4,722,516,358.05

项目	附注	2020年6月30日	2019年12月31日
非流动资产：			
债权投资			1,113,260,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	3,761,657,050.43	3,530,483,549.52
其他权益工具投资		26,670,553.55	26,670,553.55
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,026,015,060.68	1,076,936,578.57
固定资产		83,537,488.83	84,576,956.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,050,003.22	1,157,115.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		93,080.73	125,190.40
递延所得税资产		185,607,933.70	137,494,153.75
其他非流动资产			65,000,000.00
非流动资产合计		5,084,631,171.14	6,035,704,098.70
资产总计		10,451,358,577.88	10,758,220,456.75
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		157,280,019.46	160,726,287.44
预收款项			16,364,717.80
合同负债		38,106,271.40	
应付职工薪酬		55,607.12	1,715,899.89
应交税费		32,921,121.10	129,812,345.83
其他应付款		1,791,184,139.54	1,623,440,756.70
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,548,245,105.77	210,202,000.00
其他流动负债		1,854,136.86	
流动负债合计		4,569,646,401.25	2,142,262,007.66
非流动负债：			
长期借款		638,000,000.00	1,675,798,000.00
应付债券		3,484,999,880.76	4,962,735,999.97
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

项目	附注	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
递延收益			
递延所得税负债		21,965,298.01	42,463,658.23
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,144,965,178.77	6,680,997,658.20
负债合计		8,714,611,580.02	8,823,259,665.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		224,657,127.76	224,657,127.76
未分配利润		647,578,491.10	845,792,284.13
所有者权益（或股东权益）合计		1,736,746,997.86	1,934,960,790.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,451,358,577.88	10,758,220,456.75

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

合并利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入		1,458,552,727.50	1,269,545,804.00
其中：营业收入	注释 33	1,458,552,727.50	1,269,545,804.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,401,735,825.30	1,128,771,611.65
其中：营业成本	注释 33	968,911,385.37	824,134,967.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 34	119,166,985.70	77,009,072.94
销售费用	注释 35	39,841,468.50	23,900,582.95
管理费用	注释 36	68,732,173.48	56,640,773.20
研发费用			

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
财务费用	注释 37	205,083,812.25	147,086,215.05
其中：利息费用		199,885,771.34	140,970,090.44
利息收入		8,040,672.44	7,309,455.21
加：其他收益	注释 38	90,799.47	5,728.37
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 39	4,676,464.62	4,183,385.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,042,634.62	-12,968,755.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释 40	9,315,722.72	15,827,162.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 41	-7,033,440.74	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		63,866,448.27	160,790,468.52
加：营业外收入	注释 42	3,202,270.78	275,632.09
减：营业外支出	注释 43	40,701,118.18	4,225,161.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		26,367,600.87	156,840,939.13
减：所得税费用	注释 44	26,920,067.10	48,783,324.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-552,466.23	108,057,614.34
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-552,466.23	108,057,614.34
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,624,356.04	51,273,405.54
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		25,071,889.81	56,784,208.80
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-552,466.23	108,057,614.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-25,624,356.04	51,273,405.54
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		25,071,889.81	56,784,208.80
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.03	0.06
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.03	0.06

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司利润表 2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	注释 4	80,606,459.03	228,770,407.75
减：营业成本	注释 4	43,925,990.40	118,281,367.28
税金及附加		3,217,600.36	5,230,040.25
销售费用		636,476.13	122,201.97
管理费用		30,847,966.65	29,290,102.29
研发费用			
财务费用		180,223,155.53	124,345,988.34
其中：利息费用		190,923,159.32	117,899,553.28
利息收入		23,722,873.79	5,864,960.22
加：其他收益			
投资收益（损失以“—”号填列）	注释 5	2,961,132.09	1,699,853.85
其中：对联营企业和合营企业的投		-15,042,634.62	-12,968,755.40

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		9,315,722.72	15,827,162.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-165,967,875.23	-30,972,275.91
加：营业外收入			11,581.20
减：营业外支出		35,406,271.82	1,094,539.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-201,374,147.05	-32,055,234.33
减：所得税费用		-28,764,175.71	-4,771,619.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-172,609,971.34	-27,283,614.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-172,609,971.34	-27,283,614.60
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-172,609,971.34	-27,283,614.60
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

合并现金流量表
2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		993,941,622.46	1,174,674,596.28
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		1,448.14	
收到其他与经营活动有关的现金	注释 45	359,090,106.09	247,498,899.89
经营活动现金流入小计		1,353,033,176.69	1,422,173,496.17
购买商品、接受劳务支付的现金		591,636,906.78	327,490,292.13
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		89,265,188.67	77,658,044.87
支付的各项税费		169,492,889.21	140,336,733.15
支付其他与经营活动有关的现金	注释 45	442,623,891.59	594,007,314.08
经营活动现金流出小计		1,293,018,876.25	1,139,492,384.23
经营活动产生的现金流量净额		60,014,300.44	282,681,111.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,304,400,000.00	2,486,731,502.46
取得投资收益收到的现金		19,747,090.53	17,297,045.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			30,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	注释 45	49,262,500.03	183,642,841.82
投资活动现金流入小计		1,373,410,590.56	2,717,671,390.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		610,487.72	443,990.06
投资支付的现金		629,405,811.33	2,596,762,547.33
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
支付其他与投资活动有关的现金	注释 45		30,001,782.74
投资活动现金流出小计		630,016,299.05	2,627,208,320.13
投资活动产生的现金流量净额		743,394,291.51	90,463,070.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		704,000,000.00	1,767,691,779.10
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 45	500,000,000.00	10,466,785.05
筹资活动现金流入小计		1,204,000,000.00	1,778,158,564.15
偿还债务支付的现金		1,615,401,101.34	1,594,142,811.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		313,166,744.81	378,840,277.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 45	82,796,611.14	12,989,949.78
筹资活动现金流出小计		2,011,364,457.29	1,985,973,038.75
筹资活动产生的现金流量净额		-807,364,457.29	-207,814,474.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-3,955,865.34	165,329,707.48
加：期初现金及现金等价物余额		1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
六、期末现金及现金等价物余额		1,968,856,579.35	1,594,094,932.29

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司现金流量表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		53,432,412.03	33,529,350.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		510,660,297.44	4,011,189.19
经营活动现金流入小计		564,092,709.47	37,540,540.13
购买商品、接受劳务支付的现金		4,155,450.50	28,222,172.72
支付给职工及为职工支付的现金		30,055,418.19	18,901,678.27
支付的各项税费		21,785,206.19	36,107,786.24
支付其他与经营活动有关的现金		1,117,767,383.86	266,251,860.37
经营活动现金流出小计		1,173,763,458.74	349,483,497.60
经营活动产生的现金流量净额		-609,670,749.27	-311,942,957.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		795,000,000.00	2,433,731,502.46
取得投资收益收到的现金		18,003,766.71	14,668,609.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			30,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		50,134,194.47	185,220,310.07

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
投资活动现金流入小计		863,137,961.18	2,663,620,421.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		153,700.00	15,998.00
投资支付的现金		573,948,305.09	2,593,872,307.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			30,000,000.00
投资活动现金流出小计		574,102,005.09	2,623,888,305.33
投资活动产生的现金流量净额		289,035,956.09	39,732,116.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,728,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		500,000,000.00	1,728,000,000.00
偿还债务支付的现金		163,000,000.00	1,277,142,811.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		258,491,641.35	278,651,359.94
支付其他与筹资活动有关的现金		12,997,417.38	12,989,949.78
筹资活动现金流出小计		434,489,058.73	1,568,784,121.60
筹资活动产生的现金流量净额		65,510,941.27	159,215,878.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-255,123,851.91	-112,994,962.87
加：期初现金及现金等价物余额		457,019,839.50	364,945,864.20
六、期末现金及现金等价物余额		201,895,987.59	251,950,901.33

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓岑

合并所有者权益变动表
2020年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年半年度														
	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	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				233,396,010.65		2,116,568,390.26		3,214,475,779.91	1,074,618,134.16	4,289,093,914.07
加:会计政策变更											-456,292,772.57		-456,292,772.57	-158,617,905.32	-614,910,677.89
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00				233,396,010.65		1,660,275,617.69		2,758,183,007.34	916,000,228.84	3,674,183,236.18
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)											-161,342,805.51		-161,342,805.51	224,800,382.06	63,457,576.55
(一)综合收益总额											-25,624,356.04		-25,624,356.04	25,071,889.81	-552,466.23
(二)所有者投入和减少资本											-110,114,627.78		-110,114,627.78	199,728,492.25	89,613,864.47
1.所有者投入的普通股														163,086,700.00	163,086,700.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他											-110,114,627.78		-110,114,627.78	36,641,792.25	-73,472,835.53
(三)利润分配											-25,603,821.69		-25,603,821.69		-25,603,821.69
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准															

项目	2020年半年度													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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
优先股		永续债	其他														
备																	
3. 对所有者(或股东)的分配											-25,603,821.69		-25,603,821.69				-25,603,821.69
4. 其他																	
(四)所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五)专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六)其他																	
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00					233,396,010.65		1,498,932,812.18		2,596,840,201.83		1,140,800,610.90	3,737,640,812.73

项目	2019年半年度
----	----------

	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	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				229,856,311.14		1,931,565,992.19		3,100,804,126.44	932,284,548.39	4,033,088,674.83
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	853,460,723.00				85,921,100.11				229,856,311.14		1,931,565,992.19		3,100,804,126.44	932,284,548.39	4,033,088,674.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										51,273,405.54		51,273,405.54	56,784,208.80	108,057,614.34	
（一）综合收益总额										51,273,405.54		51,273,405.54	56,784,208.80	108,057,614.34	
（二）所有者投入和减少资本															
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															

项目	2019 年半年度													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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
优先股		永续债	其他														
(四) 所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五) 专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六) 其他																	
四、本期期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				229,856,311.14		1,982,839,397.73		3,152,077,531.98	989,068,757.19		4,141,146,289.17	

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司所有者权益变动表
2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				224,657,127.76	845,792,284.13	1,934,960,790.89
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00				224,657,127.76	845,792,284.13	1,934,960,790.89
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-198,213,793.03	-198,213,793.03
(一) 综合收益总额										-172,609,971.34	-172,609,971.34
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-25,603,821.69	-25,603,821.69
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-25,603,821.69	-25,603,821.69
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留											

项目	2020 年半年度										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				224,657,127.76	647,578,491.10	1,736,746,997.86

项目	2019 年半年度										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				221,117,428.25	844,659,574.50	2,005,158,825.86
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				85,921,100.11				221,117,428.25	844,659,574.50	2,005,158,825.86
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-27,283,614.60	-27,283,614.60
(一) 综合收益总额										-27,283,614.60	-27,283,614.60
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											

项目	2019 年半年度										
	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	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他							
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东） 的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结 转											
1. 资本公积转增资本（或 股本）											
2. 盈余公积转增资本（或 股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额 结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留 存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				221,117,428.25	817,375,959.90	1,977,875,211.26

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓芬

三、公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

广州珠江实业开发股份有限公司系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字【1992】10 号文批准,由广州珠江实业总公司(后更名为广州珠江实业集团有限公司)作为发起人,由全民所有制企业改组成立为股份有限公司,并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照,注册号为:440101000083068。现持有统一社会信用代码为 9144010119048157XD 的营业执照。改组后的注册资本为人民币 67,574,654.00 元,为每股面值 1 元的股份。其中:广州市国有资产管理局(后更名为广州市人民政府国有资产监督管理委员会)持有 6,157,465.00 元,占总股本 9.11%;广州珠江实业总公司(后更名为广州珠江实业集团有限公司)持有 55,417,189.00 元,占总股本 82.01%;个人股持有 6,000,000.00 元,占总股本 8.88%。

1993 年 10 月 28 日,公司在上海证券交易所上市,股票代码:600684,公开发行新股 22,500,000.00 元,增资后股本总额为 90,074,654.00 元,其中:广州市国有资产管理局持有 6,157,465.00 元,占总股本 6.84%;广州珠江实业总公司持有 55,417,189.00 元,占总股本 61.52%;社会公众持股 28,500,000.00 元,占总股本 31.64%。

1994 年 2 月 23 日,根据股东大会决议,公司按每 10 股送 5 股的比例向全体股东分派红股。送红股后,公司总股本变更为 135,111,981.00 元。其中:广州市国有资产管理局持有 9,236,197.50 元,占总股本 6.84%;广州珠江实业总公司持有 83,125,783.50 元,占总股本 61.52%;社会公众持股 42,750,000.00 元,占总股本 31.64%。

1995 年 8 月 25 日,公司向全体股东实行配股,每 10 股配 2 股,共配售普通股 27,022,396.20 股,配股后总股本增至 162,134,377.20 元。其中:广州市国有资产管理局持股 11,083,437.00 元,占总股本 6.84%;广州珠江实业总公司持股 74,100,940.20 元,占总股本 45.70%;社会公众持股 76,950,000.00 元,占总股本 47.46%。

1997 年 4 月 29 日,经中国证券监督管理委员会证监上审字(1997)97 号文批准,公司向全体股东进行了配股,配股后总股本为 187,039,387.20 元。广州市国有资产管理局持股 12,903,437.00 元,占总股本 6.90%;广州珠江实业集团有限公司持股 74,100,940.20 元,占总股本 39.62%;社会公众持股 100,035,010.00 元,占总股本 53.48%。

2011 年 6 月 28 日,根据股东大会决议,公司按每 10 股转增 3 股的比例向全体股东分派红股。共计转增 56,111,815.80 股,转增后公司总股本为 243,151,203.00 元。其中:广州珠江实业集团有限公司持股 65,923,602.00 元,占总股本 27.11%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 10,988,435.00 元,占总股本 4.52%;社会公众持股 166,239,166.00 元,占总股本 68.37%。

2012 年 6 月 5 日,根据股东大会决议,公司按每 10 股转增 3 股的比例向全体股东分派红股。共计转增 72,945,361.00 股,转增后公司总股本为 316,096,564.00 元。其中:广州珠江实业集团有

限公司持股 88,319,035.00 元，占总股本 27.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 14,284,966.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 213,492,563.00 元，占总股本 67.54%。

2013 年 7 月 5 日，根据股东大会决议，公司按每 10 股送 5 股的比例向全体股东分派红股。共计送 158,048,282.00 股，送股后公司总股本为 474,144,846.00 元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股 132,478,553.00 元，占总股本 27.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 21,427,449.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 320,238,844.00 元，占总股本 67.54%。2013 年 7 月至 12 月，广州珠江实业集团有限公司累计增持 9,472,452.00 股，截止 2013 年 12 月 31 日增持后的总股本为 474,144,846.00 元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股 141,951,005.00 元，占总股本 29.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 21,427,449.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 310,766,392.00 元，占总股本 65.54%。

2014 年 7 月 7 日，根据股东大会决议，公司按每 10 股送 2 股的比例向全体股东分派红股，共计送 94,828,969.20 股，并以 2013 年末总股本 474,144,846.00 股为基数，以资本公积每 10 股转增 3 股，共计转增 142,243,453.80 股。实施送红股及转增后公司总股本增至 711,217,269.00 元，其中：广州珠江实业集团有限公司持股 212,926,507.00 元，占总股本 29.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 32,141,173.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 466,149,589.00 元，占总股本 65.54%。

2016 年 1 月 27 日，珠江实业集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 7,027,413.00 股，占本公司已发行总股本的 0.99%；2016 年 5 月 18 日，珠江实业集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 892,382.00 股，占本公司已发行总股本的 0.13%；2017 年 5 月 26 日，珠江实业集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 328,284.00 股，占本公司已发行总股本的 0.05%。股权信息登记变更后，公司总股本为 711,217,269.00 元，广州珠江实业集团有限公司持股 221,174,586.00 元，占总股本 31.10%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 32,141,173.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 457,901,510.00 元，占总股本 64.38%。

2017 年 6 月 29 日，根据股东大会决议，以 2016 年末总股本 711,217,269.00 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增 142,243,454.00 股，同时向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），派发红利 35,560,863.45 元。实施送红股及转增后公司总股本增加至 853,460,723.00 股，其中：广州珠江实业集团有限公司持股 265,409,503.00 元，占总股本 31.10%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 38,569,408.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 549,481,812.00 元，占总股本 64.38%。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2020 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 85,346.0723 万股，注册资本为 85,346.0723 万元，注册地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，总部地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，母公司为广州珠江实业集团有限公司，珠实集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 经营范围

许可经营项目：房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理等。一般经营项目：无。

3. 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品和服务为房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理等。

4. 公司基本架构

公司最高权力机构是股东大会,实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要,设立董事会办公室、审计部、党群工作部(工会)、纪检室、人力资源部(党委组织部)、行政办公室、财务部、法律事务部、运营管理部、投资拓展部、营销策划部、报批报建部、成本招采部、工程管理部、客户关系部等职能部门。

5. 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2020 年 8 月 25 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并财务报表范围的二级主体 15 户, 具体包括:

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市品实房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司	全资子公司	二级	100	100
安徽中侨置业投资有限公司	控股子公司	二级	50.71	50.71
广东金海投资有限公司	控股子公司	二级	100	100
开平恒祥房地产开发有限公司	控股子公司	二级	40	77.5
海南珠江绿岛投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市盛唐房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州璟逸房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
深圳珠江灏泽投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业环境保护有限公司	控股子公司	二级	60	60

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
广州珠江实业环境保护有限公司	设立取得

合并范围变更主体的具体信息详见“八、合并范围的变更”

四、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

具体会计政策和会计估计：

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

适用 不适用

(四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，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，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- （1）企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- （2）企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- （3）已办理了必要的财产权转移手续。
- （4）本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- （5）本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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，确认为商誉；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差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价

值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(六) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或

业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将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；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

(1) 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(2) 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

(1) 所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

(2) 所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

- (3) 其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(十) 金融工具

适用 不适用

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：

其一，以摊余成本计量的金融资产。

其二，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

其三，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

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

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

① 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

② 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融

负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

①能够消除或显著减少会计错配。

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

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

(2) 其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

③不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

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

除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

(2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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

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

- ①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续

期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

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

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

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

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

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

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

(1) 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- ① 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ② 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- ③ 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

①发行方或债务人发生重大财务困难；

②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

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

④债务人很可能破产或进行其他财务重组；

⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

③对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十一) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）、6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收关联方租赁款及工程款等	个别认定法
第三方组合	除关联方组合外的应收款项，应收第三方租赁款及工程款等	个别认定法

(十二) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）、6. 金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	关联方资金、债权投资款等	个别认定法，以抵押物覆盖率对照计提

第三方组合	除关联方组合外的应收款项，主要为保证金、押金、备用金、物业维修基金等	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
-------	------------------------------------	-------------------------------------

(十三) 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、酒店、周转房、低值易耗品和建造合同形成的已完工未结算资产等。

2. 发出存货的计价方法

各类存货的购入和入库按实际成本计价，开发项目采用个别计价法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品采用一次摊销法。

6. 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

7. 开发用土地的核算方法

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。

8. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：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。

9. 维修基金的核算方法

维修基金的核算方法：根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售时，由公司统一向维修基金管理部门上缴，待开发产品销售时，再向购房人收取。

(十四) 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

本公司将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。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(十五) 持有待售资产

适用 不适用

1. 划分为持有待售确认标准

将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- (1) 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；
- (2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十六) 债权投资**债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

本公司对债权投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（十）、6. 金融工具减值和（十二）其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

(十七) 长期股权投资

适用 不适用

1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于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联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

②在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1)在个别财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

(2)在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的,根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时,将该单独主体作为合营企业,采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时,该单独主体作为共同经营,本公司确认与共同经营利益份额相关的项目,并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形,并综合考虑所有事实和情况后,判断对被投资单位具有重大影响。(1)在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表;(2)参与被投资单位财务和经营政策制定过程;(3)与被投资单位之间发生重要交易;(4)向被投资单位派出管理人员;(5)向被投资单位提供关键技术资料。

(十八) 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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。此外,对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物,若董事会作出书面决议,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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对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(年)	预计净残值率	年折旧(摊销)率
土地使用权	40	0%	2.5%
房屋建筑物	40	0%	2.5%

投资性房地产的用途改变为自用时,自改变之日起,本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十九) 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备、机器设备、酒店工器具及家具、其他设备等。

3. 固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

4. 固定资产的后续计量及处置

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据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。

(2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-28	0-10	3.56-4.5
运输设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04
机器设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04
酒店工器具及家具	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04

(1) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(2) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(二十) 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

(二十一) 借款费用

√适用 □不适用

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十二) 无形资产**(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

√适用 □不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、非专利技术等。

(1) 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

①使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命	依据
专利权、商标权、非专利技术、外购软件	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限
土地使用权	50 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产,在持有期间内不摊销,每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的,在每个会计期间继续进行减值测试。

每年末,对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核,无使用寿命不确定的无形资产。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

(1) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

内部研究开发项目研究阶段的支出,在发生时计入当期损益。

(2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

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:

- ①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;
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- ③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;
- ④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;
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(二十三) 长期资产减值

适用 不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的,以单项资产为基础估计其可收回金额;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为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计,根据其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较高者确定。

可收回金额的计量结果表明,长期资产的可收回金额低于其账面价值的,将长期资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后,减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整,以使该资产在剩余使用寿命内,系统地分摊调整后的资产账面价值(扣除预计净残值)。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将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。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十四) 长期待摊费用

适用 不适用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生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。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

长期待摊费用有明确受益期限的按受益期平均摊销，无明确受益期限的按 5 年平均摊销。

(二十五) 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(二十六) 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)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将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。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，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，其中：除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师（根据企业实际撰写）使用预期累计福利单位法进行精算，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。

(二十七) 预计负债

适用 不适用

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十八) 股份支付

适用 不适用

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十九) 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

(三十) 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

收入的具体确认方法：

1. 房地产销售合同

本公司与客户之间的房地产销售合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司在房产竣工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件的基础上，以交付验收完成时点确认收入。

2. 服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含工程建造服务、物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

(三十一) 合同成本

适用 不适用

本公司的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（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司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，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）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了本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。

本公司对合同取得成本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。

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，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

(三十二) 政府补助

适用 不适用

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益或冲减相关资产账面价值；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(三十三) 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- (2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十四) 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注（十九）固定资产。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(三十五) 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(三十六) 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会〔2017〕22号)(以下简称“新收入准则”)。	经本公司第九届董事会2020年第四次会议和第九届监事会2020年第二次会议决议通过,本公司于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。	详见本节第(3)点“2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况”。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,999,308,144.83	1,999,308,144.83	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,011,012,245.01	1,011,012,245.01	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	17,856,842.56	23,328,476.56	5,471,634.00
应收款项融资			
预付款项	131,157,629.91	131,157,629.91	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,902,579,693.99	1,902,579,693.99	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
存货	13,527,751,611.03	15,123,819,945.82	1,596,068,334.79
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	791,000,000.00	
其他流动资产	294,372,068.64	378,077,828.26	83,705,759.62
流动资产合计	19,675,038,235.97	21,360,283,964.38	1,685,245,728.41
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	621,644,557.99	621,644,557.99	
其他权益工具投资	26,670,553.55	26,670,553.55	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,191,934,272.24	1,191,934,272.24	
固定资产	806,113,810.65	806,113,810.65	
在建工程	272,792.80	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,486,326.01	2,486,326.01	
开发支出			
商誉	328,791.01	328,791.01	
长期待摊费用	2,412,813.35	2,412,813.35	
递延所得税资产	270,061,877.87	543,211,129.71	273,149,251.84
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,035,185,795.47	4,308,335,047.31	273,149,251.84
资产总计	23,710,224,031.44	25,668,619,011.69	1,958,394,980.25
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	374,396,960.95	371,699,665.48	-2,697,295.47
预收款项	290,383,911.09		-290,383,911.09
合同负债		2,789,005,532.82	2,789,005,532.82
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	9,041,293.92	9,041,293.92	
应交税费	778,138,307.44	953,877,221.27	175,738,913.83
其他应付款	8,302,148,770.82	8,052,383,218.14	-249,765,552.68
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	960,202,000.00	960,202,000.00	
其他流动负债		233,822,467.35	233,822,467.35
流动负债合计	10,714,311,244.22	13,370,031,398.98	2,655,720,154.76
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,242,488,000.00	3,242,488,000.00	
应付债券	4,962,735,999.97	4,962,735,999.97	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	501,594,873.18	419,180,376.56	-82,414,496.62
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,706,818,873.15	8,624,404,376.53	-82,414,496.62
负债合计	19,421,130,117.37	21,994,435,775.51	2,573,305,658.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	233,396,010.65	233,396,010.65	
一般风险准备			
未分配利润	2,116,568,390.26	1,660,275,617.69	-456,292,772.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,214,475,779.91	2,758,183,007.34	-456,292,772.57
少数股东权益	1,074,618,134.16	916,000,228.84	-158,617,905.32
所有者权益（或股东权益）合计	4,289,093,914.07	3,674,183,236.18	-614,910,677.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,710,224,031.44	25,668,619,011.69	1,958,394,980.25

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行。

公司于2020年1月1日前执行财政部2006年颁布的《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“旧

收入准则”)，以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准并在同时满足下列条件时进行收入确认：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入企业，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。旧收入准则下公司收入确认的具体方法为：（1）房产主体工程完工并已封顶；（2）取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证；（3）签订了销售合同；（4）销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认；（5）收到房款或取得了买方付款证明。同时达到以上条件时，公司以实际收到的金额确认销售收入的实现。

根据新收入准则的规定，公司以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准，公司房地产销售收入确认的具体方法相应调整为：公司在房产竣工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件的基础上，以交付验收完成时点确认收入。

根据准则的衔接规定，公司在编制2020年度及各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

公司在调整年初留存收益时，将未达到新收入准则收入确认条件所形成的收入和净利润进行冲回，并于以后年度达到条件时进行确认。调整后，公司2020年1月1日期初净资产调减61,491.07万元，其中期初未分配利润调减45,629.28万元，总资产调增195,839.50万元，总负债调增257,330.57万元。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	457,019,839.50	457,019,839.50	
交易性金融资产	871,612,245.01	871,612,245.01	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	305,102.00	305,102.00	
其他应收款	2,267,552,910.18	2,267,552,910.18	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	197,845,398.19	197,845,398.19	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	791,000,000.00	
其他流动资产	137,180,863.17	137,180,863.17	
流动资产合计	4,722,516,358.05	4,722,516,358.05	
非流动资产：			
债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,530,483,549.52	3,530,483,549.52	

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
其他权益工具投资	26,670,553.55	26,670,553.55	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,076,936,578.57	1,076,936,578.57	
固定资产	84,576,956.98	84,576,956.98	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,157,115.93	1,157,115.93	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	125,190.40	125,190.40	
递延所得税资产	137,494,153.75	137,494,153.75	
其他非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00	
非流动资产合计	6,035,704,098.70	6,035,704,098.70	
资产总计	10,758,220,456.75	10,758,220,456.75	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	160,726,287.44	160,726,287.44	
预收款项	16,364,717.80		-16,364,717.80
合同负债		16,210,982.13	16,210,982.13
应付职工薪酬	1,715,899.89	1,715,899.89	
应交税费	129,812,345.83	129,812,345.83	
其他应付款	1,623,440,756.70	1,623,440,756.70	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	210,202,000.00	210,202,000.00	
其他流动负债		153,735.67	153,735.67
流动负债合计	2,142,262,007.66	2,142,262,007.66	
非流动负债：			
长期借款	1,675,798,000.00	1,675,798,000.00	
应付债券	4,962,735,999.97	4,962,735,999.97	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	42,463,658.23	42,463,658.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,680,997,658.20	6,680,997,658.20	
负债合计	8,823,259,665.86	8,823,259,665.86	
所有者权益（或股东权益）：			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	224,657,127.76	224,657,127.76	
未分配利润	845,792,284.13	845,792,284.13	
所有者权益（或股东权益）合计	1,934,960,790.89	1,934,960,790.89	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,758,220,456.75	10,758,220,456.75	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

详见合并资产负债表中下“各项目调整情况的说明”。

(4). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

(三十七) 其他

适用 不适用

六、税项

(一) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%或20%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
房产税	租金收入或房产余值	12%或1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
长沙珠江商业管理有限公司	20
广州珠江实业健康管理有限公司	20
其他公司	25

(二) 税收优惠

√适用 □不适用

财政部税务总局于 2019 年 1 月 17 日发布了《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），通知提到为进一步支持小微企业发展，对小微企业实施普惠性税收减免政策。本公司下属全资子公司广州珠江实业健康管理有限公司及孙公司长沙珠江商业管理有限公司（系全资子公司湖南长沙公司之全资子公司）属于上述通知中小型微利企业的范围，适用于通知中小型企业普惠性税收减免政策之第二项“对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税”。

(三) 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释**(一) 货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	424,021.34	442,452.56
银行存款	1,967,143,056.78	1,971,080,490.90
其他货币资金	26,091,869.58	27,785,201.37
合计	1,993,658,947.70	1,999,308,144.83
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

- (1) 货币资金期末余额比期初余额减少 5,649,197.13 元，减少比例为 0.28%。
- (2) 期末其他货币资金主要为保证金存款 24,802,368.35 元、存放在证券公司的投资款 969,814.44 元。
- (3) 截止 2020 年上半年末公司货币资金除保证金外，无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

(二) 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	203,533,779.06	1,011,012,245.01
其中：		
权益工具投资	104,533,779.06	92,612,245.01
其他	99,000,000.00	918,400,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

项目	期末余额	期初余额
其中：		
合计	203,533,779.06	1,011,012,245.01

其他说明：

√适用 □不适用

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中的其他为结构性存款。

(三) 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	24,332,743.13
1 至 2 年	6,811,237.36
2 至 3 年	66,600.00
3 年以上	
3 至 4 年	39,605.98
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	31,250,186.47

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	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
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	6,856,640.18	17.99	6,856,640.18	100.00		180,500.00	0.77	180,500.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	31,250,186.47	82.01			31,250,186.47	23,328,476.56	99.23			23,328,476.56
其中：										
关联方组合	8,880,776.76	23.31			8,880,776.76	7,801,631.33	33.18			7,801,631.33
第三方组合	22,369,409.71	58.70			22,369,409.71	15,526,845.23	66.05			15,526,845.23
合计	38,106,826.65	/	6,856,640.18	/	31,250,186.47	23,508,976.56	/	180,500.00	/	23,328,476.56

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
公司一	6,676,140.18	6,676,140.18	100	预计无法收回
公司二	180,500.00	180,500.00	100	预计无法收回
合计	6,856,640.18	6,856,640.18	100	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 关联方组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	8,880,776.76		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

关联方组合: 主要为应收关联方的租赁款、工程款等, 账龄短, 全部在一年以内, 可收回可能性大, 不计提坏账准备。

组合计提项目: 第三方组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
第三方组合	22,369,409.71		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

第三方组合: 主要为应收第三方租赁款等, 未到合同支付结算期, 账龄较短, 基本在一年以内, 可收回可能性大, 不计提坏账准备。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	180,500.00	6,676,140.18				6,856,640.18
合计	180,500.00	6,676,140.18				6,856,640.18

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
第一名	7,917,033.76	20.78	
第二名	6,676,140.18	17.52	6,676,140.18
第三名	5,121,767.03	13.44	
第四名	4,308,085.99	11.30	
第五名	1,393,403.00	3.66	
合计	25,416,429.96	66.70	6,676,140.18

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(四) 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	18,373,938.76	82.38	123,065,487.55	93.83
1 至 2 年	200,038.96	0.90	2,787,011.72	2.12
2 至 3 年	1,062,013.67	4.76	991,658.68	0.76
3 年以上	2,668,691.24	11.96	4,313,471.96	3.29
合计	22,304,682.63	100.00	131,157,629.91	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
广州珠江建设发展有限公司	7,825,151.70	35.08	2020 年	服务未提供完毕
湖南苏宁易购有限公司	3,733,496.00	16.74	2020 年	服务未提供完毕
广州市丽叶园林景观工程有限公司	2,640,292.53	11.84	2019 年	服务未提供完毕

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
广东富星工业化设计装饰工程有限公司	667,322.92	2.99	2018 年	服务未提供完毕
湖南欧比诺家具有限公司	603,642.03	2.71	2020 年	服务未提供完毕
合计	15,469,905.18	69.36		

其他说明

适用 不适用

(五) 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,025,219,381.96	1,902,579,693.99
合计	2,025,219,381.96	1,902,579,693.99

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	375,920,675.02
1 至 2 年	482,140,871.96
2 至 3 年	1,126,023,485.93
3 年以上	
3 至 4 年	6,975,836.26
4 至 5 年	14,987,349.16
5 年以上	19,171,163.63
合计	2,025,219,381.96

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,008,731,360.78	1,884,037,918.07
备用金	8,122,680.47	5,973,997.18

保证金	3,428,547.31	13,431,542.14
押金	4,873,002.84	4,780,836.88
物业维修基金	15,830,396.46	16,381,902.91
代垫款	2,712,639.95	1,490,884.39
专项基金	4,786,579.99	1,022,684.68
其他	10,129,426.73	8,497,879.75
减：坏账准备	-33,395,252.57	-33,037,952.01
合计	2,025,219,381.96	1,902,579,693.99

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额			33,037,952.01	33,037,952.01
2020年1月1日余额在本期			33,037,952.01	33,037,952.01
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			357,300.56	357,300.56
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额			33,395,252.57	33,395,252.57

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	33,037,952.01	357,300.56				33,395,252.57
按组合计提预期信用						

损失的其他应收款						
其中：关联方组合						
第三方组合						
合计	33,037,952.01	357,300.56				33,395,252.57

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	908,111,204.48	1-2年、2-3年	44.11	
广州天晨房地产开发有限公司	往来款	370,000,000.00	1年以内、1-2年	17.97	
广州东湛房地产开发有限公司	往来款	339,399,356.08	1-2年	16.49	
深圳市新泽投资有限公司	往来款	139,224,000.00	1年以内、2-3年	6.76	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	往来款	109,434,032.00	2-3年	5.32	
合计	/	1,866,168,592.56	/	90.65	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(六) 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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						

在产品					
库存商品	6,451,967.86		6,451,967.86	8,520,554.63	8,520,554.63
周转材料	223,720.26		223,720.26	226,613.78	226,613.78
消耗性生物资产					
建造合同形成的已完工未结算资产	6,919,870.06		6,919,870.06	41,415,558.18	41,415,558.18
合同履约成本					
开发成本	12,508,456,777.01		12,508,456,777.01	12,066,917,171.28	12,066,917,171.28
开发产品	3,052,365,205.92		3,052,365,205.92	3,004,769,840.23	3,004,769,840.23
周转房	1,884,887.87		1,884,887.87	1,970,207.72	1,970,207.72
合计	15,576,302,428.98		15,576,302,428.98	15,123,819,945.82	15,123,819,945.82

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额中含有的借款费用资本化金额为 1,263,362,239.80 元。

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

(七) 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	1,554,260,000.00	441,000,000.00
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的股权收购款	350,000,000.00	350,000,000.00
合计	1,904,260,000.00	791,000,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
委托贷款（广州市东迅房地产发展有限公司）	250,000,000.00	/	15%	2020/10/25	250,000,000.00	/	15%	2020/10/25
委托贷款（广州市东迅房地产发展有限公司）	145,000,000.00	/	15%	2021/3/30	145,000,000.00	/	15%	2021/3/30
委托贷款（广州市东迅房地产发展有限公司）	5,000,000.00	/	15%	2021/3/30	5,000,000.00	/	15%	2021/3/30
委托贷款（广州市穗芳鸿华科技发展有限公司）	41,000,000.00	/	12%	2020/12/1	41,000,000.00	/	12%	2020/12/1
委托贷款（广东亿华房地产开发有限公司）	1,113,260,000.00	/	12%	2021/1/18				
合计	1,554,260,000.00	/	/	/	441,000,000.00	/	/	/

(八) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴的税费	242,115,699.62	322,337,792.43
待抵扣进项税	33,357,107.11	49,373,653.33
合同取得成本	5,991,842.03	6,366,382.50
合计	281,464,648.76	378,077,828.26

(九) 债权投资**(1). 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款(广东亿华房地产开发有限公司)				1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
合计				1,113,260,000.00		1,113,260,000.00

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

(十) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
广州天晨房地产开发有限公司	4,900,000.00									4,900,000.00
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	369,507,887.09			-14,829,839.20						354,678,047.89
广东亿华房地产开发有限公司	46,740,000.00									46,740,000.00
广州东湛房地产开发有限公司	65,000,000.00									65,000,000.00
广州捷星房地产开发有限公司	135,496,670.90			-212,795.42						135,283,875.48
小计	621,644,557.99			-15,042,634.62						606,601,923.37
二、联营企业										
小计										
合计	621,644,557.99			-15,042,634.62						606,601,923.37

(十一) 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
海南珠江国际置业有限公司	14,104,824.55	14,104,824.55
广州市听云轩饮食发展有限公司		
中房集团汕头广联实业股份有限公司		
珠海中珠集团股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00
合计	26,670,553.55	26,670,553.55

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
海南珠江国际置业有限公司			895,175.45		非交易性权益工具	

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
广州市听云轩饮食发展有限公司			4,000,000.00		非交易性权益工具	
中房集团汕头广联实业股份有限公司			5,556,640.00		非交易性权益工具	
珠海中珠集团股份有限公司					非交易性权益工具	

其他说明：

适用 不适用

(十二) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,311,157,118.68			1,311,157,118.68
2.本期增加金额	4,635,067.31			4,635,067.31
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	4,635,067.31			4,635,067.31
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	39,743,422.57			39,743,422.57
(1) 处置				
(2) 其他转出	39,743,422.57			39,743,422.57
4.期末余额	1,276,048,763.42			1,276,048,763.42
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	117,883,947.88			117,883,947.88
2.本期增加金额	18,583,607.97			18,583,607.97
(1) 计提或摊销	18,583,607.97			18,583,607.97
3.本期减少金额	4,471,135.04			4,471,135.04
(1) 处置				
(2) 其他转出	4,471,135.04			4,471,135.04
4.期末余额	131,996,420.81			131,996,420.81
三、减值准备				
1.期初余额	1,338,898.56			1,338,898.56
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,338,898.56			1,338,898.56
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,142,713,444.05			1,142,713,444.05
2.期初账面价值	1,191,934,272.24			1,191,934,272.24

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十三) 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	789,593,150.81	806,113,810.65
固定资产清理		
合计	789,593,150.81	806,113,810.65

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	酒店工器具及家具	其他设备	合计
一、账面原值:						
1.期初余额	931,930,759.89	13,243,204.08	799,380.82	22,175,834.13	16,117,773.94	984,266,952.86
2.本期增加金额	740,162.71			9,166.26	417,490.49	1,166,819.46
(1) 购置				9,166.26	417,490.49	426,656.75
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他增加	740,162.71					740,162.71
3.本期减少金额	1,365,360.32		2,680.00	74,834.00	386,705.24	1,829,579.56
(1) 处置或报废			2,680.00	74,834.00	76,947.24	154,461.24
(2) 其他减少	1,365,360.32				309,758.00	1,675,118.32
4.期末余额	931,305,562.28	13,243,204.08	796,700.82	22,110,166.39	16,148,559.19	983,604,192.76
二、累计折旧						
1.期初余额	135,195,932.77	11,244,622.11	8,284.08	19,657,951.06	12,046,352.19	178,153,142.21
2.本期增加金额	14,571,613.32	652,532.53	161,164.63	30,663.34	984,675.72	16,400,649.54
(1) 计提	14,571,613.32	652,532.53	161,164.63	30,663.34	984,675.72	16,400,649.54
(2) 企业合并增加						
3.本期减少金额	132,470.70		2,546.00	71,092.30	336,640.80	542,749.80
(1) 处置或报废			2,546.00	71,092.30	42,370.70	116,009.00
(2) 其他减少	132,470.70				294,270.10	426,740.80
4.期末余额	149,635,075.39	11,897,154.64	166,902.71	19,617,522.10	12,694,387.11	194,011,041.95
三、减值准备						
1.期初余额						
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						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	酒店工器具及家具	其他设备	合计
1.期末账面价值	781,670,486.89	1,346,049.44	629,798.11	2,492,644.29	3,454,172.08	789,593,150.81
2.期初账面价值	796,734,827.12	1,998,581.97	791,096.74	2,517,883.07	4,071,421.75	806,113,810.65

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(十四) 在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	272,792.80	272,792.80
工程物资		
合计	272,792.80	272,792.80

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
嘉福酒店改造	272,792.80		272,792.80	272,792.80		272,792.80
合计	272,792.80		272,792.80	272,792.80		272,792.80

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
嘉福酒店改造	340,000,000.00	272,792.80				272,792.80	0.08	0.08				自筹
合计	340,000,000.00	272,792.80				272,792.80	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十五) 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	管理软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	1,226,823.00	645,500.00		7,221,154.84	9,093,477.84
2. 本期增加金额				87,413.42	87,413.42
(1) 购置				87,413.42	87,413.42
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4. 期末余额	1,226,823.00	645,500.00		7,308,568.26	9,180,891.26
二、累计摊销					
1. 期初余额	646,128.01			5,961,023.82	6,607,151.83
2. 本期增加金额	12,268.26	645,500.00		291,217.65	948,985.91
(1) 计提	12,268.26	645,500.00		291,217.65	948,985.91
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他减少					
4. 期末余额	658,396.27	645,500.00		6,252,241.47	7,556,137.74
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	568,426.73			1,056,326.79	1,624,753.52
2. 期初账面价值	580,694.99	645,500.00		1,260,131.02	2,486,326.01

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(十六) 商誉**(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
		企业合并形成的	处置	
嘉德丰公司	328,791.01			328,791.01
合计	328,791.01			328,791.01

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
		计提		处置		
嘉德丰公司						
合计						

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

2013年6月17日，本公司通过非同一控制的企业合并收购了嘉德丰公司80%的股权，并控制了该公司；由于本系列收购交易价格是以被投资单位可辨认资产、负债的评估价格{由北京中天衡平国际资产评估有限公司出具的中天衡平评字[2013]009号评估报告确认的评估价格}作为交易基础的，且本次收购交易是在熟悉情况的交易双方自愿的基础上进行的，故被投资单位可辨认资产、负债的评估价格是公允的，母公司长期股权投资初始投资成本与投资时应享有被投资单位可辨认资产、负债的公允价值的份额的差额，在合并报表中应确认为商誉列示。

2020年6月30日，嘉德丰公司的主要资产为货币资金和在售项目，该商誉未发生减值情况。

(十七) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额

办公室装修费	724,719.16	189,154.92	196,555.56		717,318.52
百货	250,502.61		75,610.02		174,892.59
其它	1,437,591.58	260,251.73	343,175.94		1,354,667.37
合计	2,412,813.35	449,406.65	615,341.52		2,246,878.48

(十八) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	8,636,895.88	2,159,223.98	11,790,714.04	2,947,678.51
广告费支出	7,113,512.47	1,778,378.12	953,282.50	238,320.63
可抵扣亏损	965,723,507.39	241,430,876.85	804,360,241.37	201,090,060.34
内部交易未实现利润				
预收房款按税法核定利润	381,987,971.21	95,496,992.79	493,095,343.77	123,273,835.94
交易性金融资产公允价值变动	123,224,510.28	30,806,127.57	132,540,233.00	33,135,058.25
预提土地增值税	812,033,843.74	203,008,460.94	711,198,126.28	177,799,531.57
其他	44,793,497.48	11,198,374.37	18,906,577.88	4,726,644.47
合计	2,343,513,738.45	585,878,434.62	2,172,844,518.84	543,211,129.71

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非同一控制企业合并资产评估增值	1,466,811,070.36	366,702,767.59	1,506,866,873.32	376,716,718.33
其他	87,861,192.04	21,965,298.01	169,854,632.92	42,463,658.23
合计	1,554,672,262.40	388,668,065.60	1,676,721,506.24	419,180,376.56

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

(十九) 应付账款

(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	732,884,512.25	358,138,212.95
应付购置款	1,635,515.72	8,161,714.74
应付服务费	9,233,417.79	5,399,737.79
合计	743,753,445.76	371,699,665.48

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江中垚建设有限公司	89,004,249.47	未结算
长沙靖港建筑工程有限公司	13,324,719.25	未结算
从化市大兴企业有限公司	8,208,376.76	未结算
广州润诚市政工程发展有限公司	5,110,000.00	未结算
广州茂源电气工程有限公司	2,360,000.00	未结算
深圳市豪科园林有限公司	1,746,188.17	未结算
广东典雅家具有限公司	1,565,642.00	未结算
合计	121,319,175.65	/

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项；

(2) 期末余额中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	期初余额
广州珠江建设发展有限公司	306,443,998.88	41,619,016.49
广州地铁集团有限公司	11,376,133.35	
广州珠江装修工程有限公司	939,651.36	601,767.99
广州珠江工程建设监理有限公司	611,994.81	
开平住宅建筑工程集团有限公司	600,348.14	
广州珠江物业酒店管理有限公司	8,450.00	8,450.00
广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07
广州珠江外资建筑设计院有限公司	0.30	0.10
合计	319,981,847.91	42,230,505.65

(二十) 预收款项

(1). 预收账款项列示

□适用 √不适用

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二十一) 合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,206,839,078.84	2,754,704,933.00
预收工程款	57,704,002.06	31,328,647.13
其他	432,823.59	2,971,952.69
合计	2,264,975,904.49	2,789,005,532.82

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
长沙珠江悦界中心	-803,973,301.53	本期集中交楼结转收入所致
珠江嘉园	-81,319,658.33	本期交楼结转收入所致
长沙新地东方明珠	-212,361,603.66	本期集中交楼结转收入所致
长沙柏悦湾	585,332,685.40	本期楼盘销售回款上升所致
合计	-512,321,878.12	/

其他说明：

□适用 √不适用

(二十二) 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,315,369.59	77,530,787.21	79,768,677.61	5,077,479.19
二、离职后福利-设定提存计划	1,716,436.05	2,030,926.71	3,736,305.03	11,057.73
三、辞退福利	9,488.28	965,045.52	965,045.52	9,488.28
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,041,293.92	80,526,759.44	84,470,028.16	5,098,025.20

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,572,261.24	65,909,451.82	67,737,291.82	3,744,421.24
二、职工福利费		3,735,819.47	3,735,819.47	
三、社会保险费	10,667.53	2,185,600.68	2,192,038.25	4,229.96
其中：医疗保险费	9,533.09	1,900,195.09	1,903,427.97	6,300.21
工伤保险费	124.45	22,082.94	24,434.51	-2,227.12
生育保险费	1,009.99	263,322.65	264,175.77	156.87
四、住房公积金	-75,188.38	4,423,323.86	4,348,135.48	
五、工会经费和职工教育经费	1,807,629.20	1,276,591.38	1,755,392.59	1,328,827.99
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	7,315,369.59	77,530,787.21	79,768,677.61	5,077,479.19

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	15,750.69	963,712.70	968,749.14	10,714.25
2、失业保险费	454.85	-116,255.62	-116,144.25	343.48
3、企业年金缴费	1,700,230.51	1,183,469.63	2,883,700.14	
合计	1,716,436.05	2,030,926.71	3,736,305.03	11,057.73

(二十三) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	44,363,218.71	20,389,497.66
营业税	611,479.86	709,993.04
企业所得税	117,662,021.86	216,847,712.33
个人所得税	983,126.49	1,386,987.30
城市维护建设税	147,902.53	281,883.39
教育费附加	250,446.01	77,001.51
土地使用税	14,591.91	243,012.46
房产税	572,126.79	495,192.70
地方教育费附加	277,050.86	392,025.63
应交价格调节基金	79,905.38	79,905.38
土地增值税	803,992,859.30	712,183,569.41
印花税	8,974.60	723,447.66
车船税		1,860.00
其他	10,943.58	65,132.80
合计	968,974,647.88	953,877,221.27

(二十四) 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	8,651,301,858.23	8,052,383,218.14
合计	8,651,301,858.23	8,052,383,218.14

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	8,540,926,564.32	7,941,684,254.27
保证金	7,528,148.02	14,564,873.65
押金	26,726,325.13	21,884,888.60

代收水电及排污费	16,030,197.86	12,790,050.37
代收产权费用	6,114,994.18	5,979,459.71
代收煤气管道费	1,401,100.00	1,401,100.00
代收登记费及税费	417,730.12	331,494.12
定金等房地产业款	26,236,494.06	11,820,240.23
应缴员工个人社保、公积金	226,667.84	409,443.52
其他	25,693,636.70	41,517,413.67
合计	8,651,301,858.23	8,052,383,218.14

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州珠江实业集团有限公司	3,804,966,822.47	未结算
广州地铁集团有限公司	3,424,679,237.00	未结算
广州盛唐投资有限公司	32,436,170.74	未结算
湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	未付股权收购款
广州荣跃电气物资发展有限公司	20,176,570.00	未结算
广州茂源电气工程有限公司	14,926,889.29	未结算
唐志威	14,837,565.91	未结算
深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	未付股权收购款
合计	7,352,373,255.41	

(二十五) 一年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,169,288,898.66	960,202,000.00
1 年内到期的应付债券	1,463,245,105.77	
合计	2,632,534,004.43	960,202,000.00

(二十六) 其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	193,978,132.69	233,822,467.35
合计	193,978,132.69	233,822,467.35

(二十七) 长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,122,000,000.00	2,242,488,000.00
保证借款		

信用借款		1,000,000,000.00
合计	2,122,000,000.00	3,242,488,000.00

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

(二十八) 应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付公司债券	2,948,244,986.53	2,962,735,999.97
其他应付债券	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
减：一年内到期部分	-1,463,245,105.77	
合计	3,484,999,880.76	4,962,735,999.97

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	100.00	2019-6-22	2 年	40,000,000.00	40,899,999.97		900,000.03			41,800,000.00
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）	100.00	2018-4-2	3+2 年	1,400,000,000.00	1,472,765,000.00		48,510,000.00	2,809,894.23	97,020,000.00	1,421,445,105.77
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	100.00	2019-7-11	3 年	650,000,000.00	665,437,500.00		18,525,000.00	1,850,264.33		682,112,235.67
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	100.00	2019-11-6	3 年	780,000,000.00	783,633,500.00		21,801,000.00	2,546,854.91		802,887,645.09
中英益利-珠江实业债权投资计划		2018-12-29	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划		2019-1-9	5 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00					1,100,000,000.00
合计		/	/	4,870,000,000.00	4,962,735,999.97		89,736,000.03	7,207,013.47	97,020,000.00	4,948,244,986.53

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

(二十九) 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	853,460,723.00						853,460,723.00

(三十) 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	11,050,656.00			11,050,656.00
合计	11,050,656.00			11,050,656.00

(三十一) 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	233,396,010.65			233,396,010.65
合计	233,396,010.65			233,396,010.65

(三十二) 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	2,116,568,390.26	1,931,565,992.19
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-456,292,772.57	
调整后期初未分配利润	1,660,275,617.69	1,931,565,992.19
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-25,624,356.04	219,266,683.61
减：提取法定盈余公积		3,539,699.51
提取任意盈余公积		

提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
发放现金股利	25,603,821.69	30,724,586.03
其他	110,114,627.78	
期末未分配利润	1,498,932,812.18	2,116,568,390.26

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-456,292,772.57 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

(三十三) 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,405,834,392.24	939,693,567.28	1,065,635,851.90	722,246,832.18
其他业务	52,718,335.26	29,217,818.09	203,909,952.10	101,888,135.33
合计	1,458,552,727.50	968,911,385.37	1,269,545,804.00	824,134,967.51

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(三十四) 税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	14,023.30	-82,887.10
城市维护建设税	4,378,847.55	3,706,162.57
教育费附加	1,929,946.96	1,587,868.22
房产税	4,153,362.35	6,253,524.23
土地使用税	1,694,884.14	1,310,325.25
印花税	1,744,878.13	800,150.60
地方教育费附加	1,196,280.25	1,060,685.27

土地增值税	103,989,135.61	62,226,244.97
其他	65,627.41	146,998.93
合计	119,166,985.70	77,009,072.94

(三十五) 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,475,819.63	5,756,304.65
广告宣传费	7,229,553.70	5,081,571.78
销售服务费	4,735,720.34	6,112,071.27
办公费	3,520,985.37	2,733,035.11
展览费	1,997,963.40	16,948.98
委托代销手续费	260,000.00	480,000.00
其他	13,621,426.06	3,720,651.16
合计	39,841,468.50	23,900,582.95

(三十六) 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	40,766,783.42	34,860,223.68
折旧摊销费	11,271,199.59	9,421,440.04
诉讼及中介费	6,721,290.48	4,508,468.07
水电费	3,135,171.53	265,832.17
办公费	2,403,011.91	2,251,783.52
机动车辆费	529,007.56	882,064.40
业务招待费	167,933.54	475,012.06
交通差旅费	105,242.44	470,890.58
其他	3,632,533.01	3,505,058.68
合计	68,732,173.48	56,640,773.20

(三十七) 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	199,885,771.34	140,970,090.44
减：利息收入	-8,040,672.44	-7,309,455.21
手续费支出	263,923.73	263,392.48
其他支出	12,974,789.62	13,162,187.34
合计	205,083,812.25	147,086,215.05

(三十八) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

手续费返还	41,303.66	
税收优惠	21,495.50	5,728.37
稳岗补贴	28,000.31	
合计	90,799.47	5,728.37

(三十九) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-15,042,634.62	-12,968,755.40
处置长期股权投资产生的投资收益		2,091,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,605,785.90	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	17,113,313.34	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		15,061,140.58
合计	4,676,464.62	4,183,385.18

(四十) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	9,315,722.72	15,827,162.62
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	9,315,722.72	15,827,162.62

(四十一) 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-357,300.56	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	-6,676,140.18	
合计	-7,033,440.74	

(四十二) 营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	2,010,000.00		2,010,000.00
违约金	919,555.00	36,000.00	919,555.00
其他	272,715.78	239,632.09	272,715.78
合计	3,202,270.78	275,632.09	3,202,270.78

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
复工复产专项补贴	2,010,000.00		与收益相关

(四十三) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	100,000.00	1,099,339.62	100,000.00
滞纳金	35,396,705.36	192.96	35,396,705.36
违约金	5,162,805.38	3,076,827.09	5,162,805.38
罚款支出	11,540.00	200	11,540.00
其他	30,067.44	48,601.81	30,067.44
合计	40,701,118.18	4,225,161.48	40,701,118.18

(四十四) 所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	60,251,718.51	34,845,685.19
递延所得税费用	-33,331,651.41	13,937,639.60

合计	26,920,067.10	48,783,324.79
----	---------------	---------------

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	26,367,600.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,591,900.22
子公司适用不同税率的影响	-52,207.04
调整以前期间所得税的影响	37,209.49
非应税收入的影响	3,760,658.66
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,479,146.29
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,939,565.74
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	33,042,925.22
所得税费用	26,920,067.10

其他说明：

□适用 √不适用

(四十五) 现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拍地保证金	297,824,000.00	
往来款	34,356,027.80	222,016,091.90
利息收入	8,040,672.44	7,490,287.57
押金收入	4,287,570.57	1,233,729.40
保证金	2,954,285.46	368,120.00
物业维修基金	551,506.45	1,863,132.99
收回受限货币资金	1,693,331.79	
代收综合税费		6,369,617.76
其他	9,382,711.58	8,157,920.27
合计	359,090,106.09	247,498,899.89

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
拍地保证金	297,824,000.00	294,410,880.00
往来款	59,875,176.72	243,113,026.70
费用性支出	42,002,545.18	32,920,180.98
员工借款	2,148,683.29	7,478,345.32
退押金、保证金		2,163,376.00
代垫水电费、税费		2,706,334.08

滞纳金	35,396,705.36	192.96
其他	5,376,781.04	11,214,978.04
合计	442,623,891.59	594,007,314.08

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款利息收入	49,262,500.03	183,177,121.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		465,720.40
合计	49,262,500.03	183,642,841.82

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
退还保证金		30,001,782.74
合计		30,001,782.74

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
集团关联方借款	500,000,000.00	
收回受限货币资金		10,466,785.05
合计	500,000,000.00	10,466,785.05

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买少数股东股权款	69,799,193.76	
其他融资费用	12,997,417.38	12,989,949.78
合计	82,796,611.14	12,989,949.78

(四十六) 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-552,466.23	108,057,614.34
加：资产减值准备		
信用减值损失	7,033,440.74	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生	34,984,257.51	36,002,674.36

补充资料	本期金额	上期金额
物资产折旧		
使用权资产摊销		
无形资产摊销	948,985.91	481,629.39
长期待摊费用摊销	615,341.52	412,698.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	20,067.44	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-9,315,722.72	-15,827,162.62
财务费用（收益以“-”号填列）	232,239,721.67	153,117,260.29
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,676,464.62	-4,183,385.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-42,667,304.91	-2,123,392.04
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-30,512,310.96	15,941,619.93
存货的减少（增加以“-”号填列）	-410,680,652.94	341,255,667.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	332,381,334.02	-375,127,831.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-49,803,925.99	24,673,718.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	60,014,300.44	282,681,111.94
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,968,856,579.35	1,594,094,932.29
减：现金的期初余额	1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-3,955,865.34	165,329,707.48

(2) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,968,856,579.35	1,972,812,444.69
其中：库存现金	424,021.34	442,452.56
可随时用于支付的银行存款	1,967,143,056.78	1,971,080,490.90
可随时用于支付的其他货币资金	1,289,501.23	1,289,501.23
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,968,856,579.35	1,972,812,444.69

项目	期末余额	期初余额
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

(四十七) 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

(四十八) 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	24,802,368.35	按揭担保保证金及项目担保保证金
存货	2,830,335,308.63	抵押借款的抵押物
固定资产	232,693,574.19	抵押借款的抵押物
投资性房地产	766,995,167.03	抵押借款的抵押物
合计	3,854,826,418.20	

(四十九) 政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
手续费返还	41,303.66	其他收益	41,303.66
税收优惠	21,495.50	其他收益	21,495.50
稳岗补贴	28,000.31	其他收益	28,000.31
复工复产专项补贴	2,010,000.00	营业外收入	2,010,000.00

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

八、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

适用 不适用

(二) 同一控制下企业合并

适用 不适用

(三) 反向购买

适用 不适用

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

(五) 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

2020年5月，本公司出资设立广州珠江实业环境保护有限公司，注册资本为人民币10,000,000.00元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为60.00%。

(六) 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠江物管公司	广州市	广州市	物业管理	80		设立取得
湖南长沙公司	湖南省	湖南省	实业投资、房地产开发经营	100		设立取得
珠江投资公司	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100		设立取得
珠实健康公司	广州市	广州市	商务服务业	100		设立取得
嘉德丰公司	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
广隆公司	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
安徽中侨公司	安徽省	安徽省	房地产开发	50.71		增资扩股
金海公司	广州市	广州市	房地产经营管理策划	100		增资扩股
开平恒祥公司	开平市	开平市	房地产开发、物业租售	40		增资扩股
海南绿岛公司	海南省	海南省	房地产项目投资、房屋租赁、物业服务	100		设立取得
盛唐公司	广州市	广州市	房地产开发经营、房地产咨询服务、房地产中介服务、物业管理。	51		增资扩股
璟逸公司	广州市	广州市	场地租赁(不含仓储); 房地产开发经营; 物业管理; 停车场经营; 室内装饰、装修; 室内装饰设计服务; 工程技术咨询服务。	100		设立取得
深圳灏泽公司	深圳市	深圳市	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资; 国内贸易; 自有房屋租赁; 停车场服务。	100		设立取得
品实公司	广州市	广州市	房地产开发经营、房地产中介服务; 物业管理。	51		股权收购
珠实环保公司	广州市	广州市	生态保护和环境治理业	60		设立取得

注：上表子公司均为二级子公司。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

开平恒祥公司是2013年12月30日经广东省江门市市场监督管理局核准登记的有限责任公司。2017年11月24日，本公司与开平恒祥公司签订《开平市天玺湾项目合作合同》，通过增资扩股400万元，取得开平恒祥公司40%的股权。本次收购完成后，本公司持有开平恒祥公司40%的股权，在通过与开平恒祥公司股东之一开平住宅建设工程集团有限公司（持股37.5%）签订一致行动协议后，本公司最终实际拥有开平恒祥公司77.5%的表决权，符合《企业会计准则第33号——合并财务报表》第十六条“投资方能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权”的规定，故本公司将开平恒祥公司纳入合并财务报表的合并范围。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠江物管公司	20	241,683.75		2,507,485.48
安徽中侨公司	49.29	-7,516,801.11		497,974,163.39
开平恒祥公司	60	-5,163,121.05		19,199,868.45
盛唐公司	49	-9,054,290.98		-53,941,824.55

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
品实公司	49	-2,809,854.70		475,508,493.34

注：上表子公司均为二级子公司。

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠江物管公司	50,577,548.37	1,697,946.74	52,275,495.11	39,738,067.70		39,738,067.70	47,508,988.31	1,738,214.90	49,247,203.21	37,918,194.57		37,918,194.57
安徽中侨公司	1,426,957,132.28	60,906,326.50	1,487,863,458.78	408,781,540.73	68,787,409.23	477,568,949.96	1,677,300,410.76	55,692,015.33	1,732,992,426.09	137,154,820.09	570,292,942.77	707,447,762.86
开平恒祥公司	125,964,813.42	37,408,787.13	163,373,600.55	135,284,409.09	3,369,323.02	138,653,732.11	139,199,021.52	38,340,075.21	177,539,096.73	144,590,088.13	3,369,352.44	147,959,440.57
盛唐公司	235,602,956.84	13,652.14	235,616,608.98	182,122,063.04	80,660,535.12	262,782,598.16	245,040,309.83	30,244.40	245,070,554.23	182,965,048.51	81,401,132.51	264,366,181.02
品实公司	9,435,203,530.64	88,941,066.90	9,524,144,597.54	7,882,795,250.42	670,923,850.51	8,553,719,100.93	8,510,444,713.61	86,728,313.84	8,597,173,027.45	7,786,919,282.99	166,923,850.51	7,953,843,133.50

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠江物管公司	27,764,352.46	1,208,418.77	1,208,418.77	-707,599.61	29,169,350.21	1,198,182.55	1,198,182.55	-2,750,327.66
安徽中侨公司	62,239,384.75	-15,250,154.41	-15,250,154.41	249,933,316.13	70,830,166.07	-13,926,323.29	-13,926,323.29	16,625,169.86
开平恒祥公司	55,475.78	-4,859,787.72	-4,859,787.72	-1,600,686.86	109,155.41	-4,300,399.58	-4,300,399.58	-13,350,517.66
盛唐公司	6,266,216.28	-7,870,362.39	-7,870,362.39	26,338.03		-5,401,038.29	-5,401,038.29	-11,569,514.65
品实公司		-5,734,397.34	-5,734,397.34	-182,210,444.35				

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

2020年1月,公司与自然人廖东旗签订股权转让协议,公司以73,472,835.53元的价格收购少数股东廖东旗持有的金海公司45.00%的股权,收购对价与净资产的差额为110,114,627.78元,调整未分配利润。收购完成后,公司对金海公司的持股比例从55%变为100%。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

项目	单位:元 币种:人民币	
	金海公司	
购买成本/处置对价	73,472,835.53	
--现金	73,472,835.53	
购买成本/处置对价合计	73,472,835.53	
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-36,641,792.25	
差额	110,114,627.78	
其中:调整资本公积		
调整盈余公积		
调整未分配利润	-110,114,627.78	

其他说明

适用 不适用

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天晨公司	广州	广州	房地产业	49		权益法
东湛公司	广州	广州	房地产业	30.23		权益法
穗芳鸿华公司	东莞	广州	批发业	49		权益法
亿华公司	广州	广州	房地产业	41		权益法
捷星公司	广州	广州	房地产业	25.95		权益法

(2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额				
	天晨公司	捷星公司	东湛公司	穗芳鸿华公司	亿华公司	天晨公司	捷星公司	东湛公司	穗芳鸿华公司	亿华公司
流动资产	2,095,204,229.94	572,632,293.38	1,081,134,438.92	20,346,605.84	2,107,301,568.76	1,955,877,454.91	547,309,792.85	1,066,003,735.40	19,107,877.10	2,328,664,005.47
其中：现金和现金等价物	11,326,565.73	80,640,008.16	3,824,491.99	29,709.82	1,449,058.66	6,879,578.63	66,433,202.43	15,848,527.76	56,486.30	310,462.14
非流动资产	170,711.69	1,819,621.06	175,337,395.15	1,107,388,316.06	21,788,088.50	213,301.59	1,830,136.27	178,476,926.87	1,135,226,562.43	34,566.50
资产合计	2,095,374,941.63	574,451,914.44	1,256,471,834.07	1,127,734,921.90	2,129,089,657.26	1,956,090,756.50	549,139,929.12	1,244,480,662.27	1,154,334,439.53	2,328,698,571.97
流动负债	-43,461.69	19,168,370.42	533,994,047.49	165,435,400.72	21,666,068.99	2,671,016.00	46,989,222.57	504,355,884.40	157,675,752.02	222,202,805.00
非流动负债	2,093,590,000.00	34,000,000.00	579,193,317.43	238,466,770.38	1,995,937,064.08	1,951,790,000.00	34,000,000.00	579,193,317.43	242,560,958.76	1,995,937,064.08
负债合计	2,093,546,538.31	53,168,370.42	1,113,187,364.92	403,902,171.10	2,017,603,133.07	1,954,461,016.00	80,989,222.57	1,083,549,201.83	400,236,710.78	2,218,139,869.08
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	1,828,403.32	521,283,544.02	143,284,469.15	723,832,750.80	111,486,524.19	1,629,740.50	468,150,706.55	160,931,460.44	754,097,728.75	110,558,702.88
按持股比例计算的净资产份额	895,917.63	135,273,079.67	43,314,895.02	354,678,047.89	45,709,474.92	798,572.85	121,485,108.35	48,649,580.49	369,507,887.09	45,329,068.18
调整事项	4,004,082.37	10,795.81	21,685,104.98	-0.00	1,030,525.08	4,101,427.16	14,011,562.55	16,350,419.51	0.00	1,410,931.82
--商誉										
--内部交易未实现利润										
--其他	4,004,082.37	10,795.81	21,685,104.98	-0.00	1,030,525.08	4,101,427.16	14,011,562.55	16,350,419.51	0.00	1,410,931.82
对合营企业权益投资的账面价值	4,900,000.00	135,283,875.48	65,000,000.00	354,678,047.89	46,740,000.00	4,900,000.00	135,496,670.90	65,000,000.00	369,507,887.09	46,740,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值										
营业收入			22,857.14	1,205,044.95				35,806.67	200,840.82	
财务费用	4,184.95	-107,969.96	-13,278.94	9,143,292.00	-1,014.40	-3,071.84	-109,100.96	-11,168.59	4,567,181.51	-8,609.38
所得税费用										
净利润	198,662.82	-820,020.89	-298,938.34	-30,264,977.95	927,821.31	-1,596,253.64	-1,339,946.62	-1,475,526.63	-27,584,298.93	-411,083.52
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	198,662.82	-820,020.89	-298,938.34	-30,264,977.95	927,821.31	-1,596,253.64	-1,339,946.62	-1,475,526.63	-27,584,298.93	-411,083.52
本年度收到的来自合营企业的股利										

注：以上均为未经审计数据。

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

(四) 重要的共同经营

适用 不适用

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	104,533,779.06		99,000,000.00	203,533,779.06
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	104,533,779.06		99,000,000.00	203,533,779.06
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	104,533,779.06			104,533,779.06
(3) 衍生金融资产				
(4) 结构性存款			99,000,000.00	99,000,000.00
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			26,670,553.55	26,670,553.55
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	104,533,779.06		125,670,553.55	230,204,332.61
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

存在活跃市场的金融工具，其公允价值依据资产负债表日活跃市场的报价确定。若金融工具的报价能够定期且频繁地从交易所、经销商、经纪人、行业协会、定价服务机构等处获得，且该报价代表了在公平交易中实际发生的市场价格，则视为该金融工具存在活跃市场。

本公司持有的划分为公允价值第一层级的金融工具均以当前交易价格作为市场报价。本公司在第一层级的金融工具主要为股票。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本公司的结构性存款被分类为交易性金融资产，采用现金流量折现法确定公允价值，对应的不可观察输入值为预期收益率。

本公司对非上市公司的非交易性权益工具投资被分类为其他权益工具投资，由于其不存在活跃市场价格，故采用其账面成本确定其公允价值。

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

(九) 其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
水投集团	广州市	生态保护和环境治理业	379,516.00	31.10	31.10
珠实集团	广州市	房地产开发	72,065.93	31.10	31.10

注：珠实集团为本公司的直接控股母公司，珠实集团为水投集团的全资子公司。

本企业的母公司情况的说明

本公司的直接控股母公司业务性质为房地产开发，注册地为广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心南塔 28、29 楼。

本企业最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
珠江物管公司	控股子公司	有限公司	广州	陈维健	物业管理	300.00	80	80	914401047142567963
珠江投资公司	全资子公司	有限公司	广州	陈志宇	利用自有资金投资,物业管理,停车场经营,场地出租等	2,000.00	100	100	91440101767678888P
湖南长沙公司	全资子公司	有限公司	湖南	姜星德	房地产开发,酒店管理等	40,000.00	100	100	9143000076325990X3
嘉德丰公司	全资子公司	有限公司	广州	林绰浩	房地产开发	8,636.00	100	100	91440000787983812R
广隆公司	全资子公司	有限公司	广州	陈志宇	房地产开发	16,217.30	100	100	91440101673481849L
珠实健康公司	全资子公司	有限公司	广州	陈志宇	护理机构服务;保健按摩;企业管理服务等	200.00	100	100	91440104093594556N
安徽中侨公司	控股子公司	有限公司	安徽	庄泽勇	房地产开发	20,288.00	50.71	50.71	91340100057001135J
金海公司	控股子公司	有限公司	广州	胡波	房地产经营管理策划	2,222.00	100	100	91440000781169772C
开平恒祥公司	控股子公司	有限公司	开平	辛磊	房地产开发、物业租售	800.00	40	77.5	914407830868461458
海南绿岛公司	全资子公司	有限公司	海南	王文英	房地产项目投资、农业项目投资、旅游项目投资等	10,000.00	100	100	91460100MA5T2UT18H
盛唐公司	控股子公司	有限公司	广州	杨耀光	房地产开发	3,061.22	51	51	9144018479736402X6
品实公司	控股子公司	有限公司	广州	谷林涛	房地产开发	73,358.00	51	51	91440101MA5CK3QK3H
璟逸公司	全资子公司	有限公司	广州	林绰浩	房地产开发	1,000.00	100	100	91440101MA5CYEUQ4F
深圳灏泽公司	全资子公司	有限公司	深圳	扈佳佳	商务服务业	300.00	100	100	91440300MA5F60DM5L
珠实环保公司	控股子公司	有限公司	广州	朱成杰	生态保护和环境治理业	1,000.00	60	60	91440101MA9ULB7Q24

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本节九、（二）在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

(四) 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司
合肥珠侨物业管理有限公司	母公司的控股子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司的控股子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司的控股子公司
广州江富投资管理有限公司	母公司的全资子公司
广州江迅清洁服务有限公司	母公司的全资子公司
广州中侨置业投资控股集团有限公司	子公司的少数股东
开平住宅建筑工程集团有限公司	子公司的少数股东
深圳市新泽投资有限公司	子公司的少数股东
湖北新地投资集团有限公司	子公司的少数股东
广州地铁集团有限公司	子公司的少数股东
唐志威	子公司的少数股东
廖东旗	子公司的少数股东

(五) 关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江建设发展有限公司	建设工程	582,535,306.97	114,077,042.62
广州地铁集团有限公司	工程款	101,250,000.00	
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	34,331,254.47	256,297.54
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	9,454,924.06	7,492,946.92
广州珠江装修工程有限公司	工程款	6,066,534.63	2,108,300.28
广州珠江物业酒店管理有限公司	物业管理	3,296,285.30	2,570,264.37
开平住宅建筑工程集团有限公司	工程款	3,033,454.16	
广州珠建工程造价咨询有限公司	咨询服务	100,800.00	
广州珠江实业集团有限公司	物业管理	58,910.04	
广州江迅清洁服务有限公司	清洁服务	32,600.00	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表:

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州江富投资管理有限公司	商铺、公寓	1,226,069.49	2,313,160.67
广州珠江工程建设监理有限公司	商铺		556,765.74
广州珠建工程造价咨询有限公司	商铺		179,377.14

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室	76,632.39	
广州好世界综合大厦有限公司	车位	7,428.59	

关联租赁情况说明

适用 不适用

广州江富投资管理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路28号28号2809、2901、1427、30-32楼全层、5楼全层的房地产作公寓用途使用, 建筑面积约5,377.97平方米, 2019年9月1日至2020年8月31日3,824.52元/间/月。

广州江富投资管理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路30号101自编之一的房地产作商业用途使用, 建筑面积约43.49平方米, 2019年9月1日至2020年8月31日1,384.00元/月。

广州江富投资管理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路28号负一层3#、负二层4#的房地产作仓库用途使用, 建筑面积约190平方米, 2019年9月1日至2020年8月31日, 3,024.00元/月。

广州世界贸易中心大厦有限公司将位于广州市越秀区环市东路 371-375 号北塔 7 楼 N702-04 房号的房地产出租给广州市品实房地产开发有限公司作办公用途使用，建筑面积 214 平方米，租金 20,116 元/月。

广州好世界综合大厦有限公司将位于广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场停车场 5 楼 44 号停车位出租给广州市品实房地产开发有限公司作车辆停放，租金 1,300 元/月。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠实集团	3,430,000,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否
天晨公司	853,090,000.00	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止，债务提前到期的，担保期间为债务提前到期日后三年止	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠实集团	3,430,000,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否
天晨公司	853,090,000.00	自保证人代反担保人向受托人偿还贷款本金、贷款利息、复利、罚息、资金占用费、补偿金、补偿款、违约金、损害赔偿金等款项之次日起三年	否

关联担保情况说明

适用 不适用

广州珠江实业开发股份有限公司债权投资计划预计投资本金金额不超过人民币 20 亿元，期限不超过 5 年。本公司控股股东珠江实业集团为本公司提供连带责任担保，由本公司对珠江实业集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见本公司于 2018 年 10 月 26 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2018-051）。

公司非公开发行公司债券不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年）。本公司控股股东珠江实业集团为本公司提供连带责任担保，由本公司对珠江实业集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见本公司于 2019 年 4 月 26 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2019-031）。

天晨公司拟通过设立信托计划的方式向中信信托有限责任公司申请借款不超过人民币 20 亿元，公司拟按 49% 股比提供连带责任保证担保，本次担保金额不超过 9.8 亿元。此次担保是为满足项目开发建设资金需要，被担保方为公司的参股公司，就公司提供的担保，由被担保方提供反担保的保障措施。具体详见本公司于 2019 年 8 月 23 日发布的《关于为广州天晨房地产开发有限公司提供担保暨关联交易的公告》（编号：2019-055）。

(5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
广州珠江实业集团有限公司	3,734,205,363.00	2019.05	不适用	借款年利率 7%
广州地铁集团有限公司	3,424,679,237.00	2019.05	不适用	借款年利率 7%
广州珠江实业集团有限公司	750,000,000.00	2018.05	2021.05	借款年利率 7.5%
广州珠江实业集团有限公司	250,000,000.00	2018.06	2021.06	借款年利率 7.5%
广州世界贸易中心大厦有限公司	400,000,000.00	2020.06	2020.12	借款年利率 6%
广州好世界综合大厦有限公司	100,000,000.00	2020.06	2020.12	借款年利率 6%
拆出				
广东亿华房地产开发有限公司	831,283,477.63	2018.06	2021.06	借款年利率 12%
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018.06	2021.06	借款年利率 12%
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	49,434,032.00	2018.01	不适用	借款年利率 12%
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	60,000,000.00	2018.01	不适用	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	63,800,000.00	2020.06	2021.12	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	60,000,000.00	2019.06	2021.12	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	53,000,000.00	2020.03	2021.12	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019.11	2021.12	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019.12	2021.12	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	35,200,000.00	2019.03	2021.12	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	33,000,000.00	2019.05	2021.12	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	25,000,000.00	2020.01	2021.12	借款年利率 12%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
廖东旗	收购股权	73,472,835.53	

注：2020 年 1 月，公司与自然人廖东旗签订股权转让协议，本公司以 73,472,835.53 元的价格收购少数股东廖东旗持有的金海公司 45.00% 的股权，收购完成后自然人廖东旗不再与公司构成关联关系。

(7). 关键管理人员报酬

□适用 √不适用

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款（穗芳鸿华公司）	41,000,000.00	41,000,000.00
委托贷款（亿华公司）	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
合计	1,154,260,000.00	1,154,260,000.00

(六) 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	广州珠江建设发展有限公司	7,917,033.76		6,824,631.33	
	广州珠江物业酒店管理有限公司	90,000.00			
	广州江富投资管理有限公司珠江新岸酒店	873,743.00			
	广州珠江工程建设监理有限公司湖南分公司			2,000.00	
预付账款					
	广州珠江建设发展有限公司	7,825,151.70		16,250,320.94	
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	305,102.00		305,102.00	
	合肥珠侨物业管理有限公司	109,198.26			
	广州地铁集团有限公司			82,804,070.36	
其他应收款					
	广东亿华房地产开发有限公司	908,111,204.48		908,111,204.48	
	广州天晨房地产开发有限公司	370,000,000.00		229,249,159.37	
	广州东湛房地产开发有限公司	339,399,356.08		340,991,566.78	
	深圳市新泽投资有限公司	139,224,000.00		128,062,430.49	
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	109,434,032.00		109,434,032.00	
	湖北新地投资集团有限公司	34,806,000.00		32,015,607.62	
	开平住宅建筑工程集团有限公司	30,012,598.98		40,369,814.98	
	广州珠江物业酒店管理有限公司	616,918.24		616,092.27	
	广州珠江建设发展有限公司	66,000.00		12,681,314.43	
	广州好世界综合大厦有限公司	30,200.00		213,619.00	
	广州珠江实业集团有限公司	700.00			
	广州江富投资管理有限公司			4,382.67	
	合计	1,948,821,238.50		1,907,935,348.72	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	广州珠江建设发展有限公司	306,443,998.88	41,619,016.49
	广州地铁集团有限公司	11,376,133.35	
	广州珠江装修工程有限公司	939,651.36	601,767.99
	广州珠江工程建设监理有限公司	611,994.81	
	开平住宅建筑工程集团有限公司	600,348.14	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	广州珠江物业酒店管理有限公司	8,450.00	8,450.00
	广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	0.30	0.10
其他应付款			
	广州珠江实业集团有限公司	4,102,812,010.12	3,734,630,218.56
	广州地铁集团有限公司	3,778,830,721.48	3,374,504,637.00
	广州世界贸易中心大厦有限公司	400,000,000.00	
	广州好世界综合大厦有限公司	100,000,000.00	
	湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	32,280,000.00
	唐志威	14,837,565.91	14,885,065.91
	深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	8,070,000.00
	广州江富投资管理有限公司	1,299,045.00	1,299,045.00
	广州珠江建设发展有限公司	1,038,947.02	1,038,947.02
	合肥珠侨物业管理有限公司	216,162.22	216,162.22
	广州珠江装修工程公司	139,580.84	190,380.84
	广州珠江物业酒店管理有限公司	68,016.26	331,488.31
	广州珠江工程建设监理有限公司		26,040.00
	广州珠建工程造价咨询有限公司		4,876.00
合 计		8,759,573,896.76	7,209,707,366.51

(七) 关联方承诺

适用 不适用

(八) 其他

适用 不适用

十三、 股份支付**(一) 股份支付总体情况**

适用 不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项**(一) 重要承诺事项**

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额
签订的正在或准备履行的大额工程合同及财务影响

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的大额约定工程款支出共计人民币 3,733,797,271.05 元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

单位：元 币种：人民币

性质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
总承包合同	无重大影响	10,132,107,038.17	6,398,309,767.12	3,733,797,271.05
合计	---	10,132,107,038.17	6,398,309,767.12	3,733,797,271.05

(二) 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房房业主的按揭贷款提供担保的余额为 1,957,329,943.57 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

适用 不适用

(二) 利润分配情况

适用 不适用

(三) 销售退回

适用 不适用

(四) 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

(二) 债务重组

适用 不适用

(三) 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

(四) 年金计划

□适用 √不适用

(五) 终止经营

□适用 √不适用

(六) 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

(2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

(八) 其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释**(一) 应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	7,360,000.00
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	

4 至 5 年	
5 年以上	
合计	7,360,000.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	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
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
关联方组合	7,360,000.00	100.00			7,360,000.00					
第三方组合										
合计	7,360,000.00	/		/	7,360,000.00		/		/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：关联方组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	7,360,000.00		
合计	7,360,000.00		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

□适用 √不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(二) 其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,744,662,912.26	2,267,552,910.18
合计	2,744,662,912.26	2,267,552,910.18

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,281,865,086.73
1 至 2 年	623,586,838.50
2 至 3 年	831,806,875.94
3 年以上	
3 至 4 年	5,133,506.82
4 至 5 年	2,270,604.27
5 年以上	
合计	2,744,662,912.26

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,735,030,233.03	2,257,127,174.60
物业维修基金	7,419,476.25	7,437,529.64
备用金	1,660,344.13	1,432,153.35
代垫款	399,717.75	39,600.39
保证金	276,700.10	298,700.10
押金	76,441.00	238,310.00
其他		1,179,442.10
减：坏账准备	-200,000.00	-200,000.00
合计	2,744,662,912.26	2,267,552,910.18

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额			200,000.00	200,000.00
2020年1月1日余额在本期			200,000.00	200,000.00
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2020年6月30日余额			200,000.00	200,000.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	200,000.00					200,000.00
按组合计提预期信用损失的其他应收款						
其中：关联方组合						
第三方组合						
合计	200,000.00					200,000.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
亿华公司	往来款	908,111,204.48	1-2 年、2-3 年	33.08	
天晨公司	往来款	370,000,000.00	1 年以内、1-2 年	13.48	
东湛公司	往来款	339,399,356.08	1-2 年	12.36	
穗芳鸿华公司	往来款	109,434,032.00	2-3 年	3.99	
广州珠江投资管理 有限公司	往来款	200,000.00	3-4 年	0.01	200,000.00
合计	/	1,727,144,592.56	/	62.92	200,000.00

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(三) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
对子公司投资	3,155,055,127.06		3,155,055,127.06	2,908,838,991.53		2,908,838,991.53
对联营、合营企业投资	606,601,923.37		606,601,923.37	621,644,557.99		621,644,557.99
合计	3,761,657,050.43		3,761,657,050.43	3,530,483,549.52		3,530,483,549.52

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠江物管公司	2,400,000.00			2,400,000.00		
珠江投资公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
湖南长沙公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
嘉德丰公司	510,886,915.00			510,886,915.00		
珠实健康公司	1,240,000.00			1,240,000.00		
广隆公司	335,600,000.00			335,600,000.00		
安徽中侨公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
金海公司	12,220,000.00	73,472,835.53		85,692,835.53		
开平恒祥公司	4,000,000.00			4,000,000.00		
海南绿岛公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
盛唐公司	15,612,245.00			15,612,245.00		
深圳灏泽公司	100,000.00			100,000.00		
品实公司	459,779,831.53	169,743,300.00		629,523,131.53		
璟逸公司	555,000,000.00			555,000,000.00		
珠实环保公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
合计	2,908,838,991.53	246,216,135.53		3,155,055,127.06		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
天晨公司	4,900,000.00									4,900,000.00	
穗芳鸿华公司	369,507,887.09			-14,829,839.20						354,678,047.89	
亿华公司	46,740,000.00									46,740,000.00	
东湛公司	65,000,000.00									65,000,000.00	
捷星公司	135,496,670.90			-212,795.42						135,283,875.48	
小计	621,644,557.99			-15,042,634.62						606,601,923.37	
二、联营企业											
小计											
合计	621,644,557.99			-15,042,634.62						606,601,923.37	

其他说明：

适用 不适用

(四) 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	30,174,153.62	16,517,651.00	31,989,786.00	18,245,467.82
其他业务	50,432,305.41	27,408,339.40	196,780,621.75	100,035,899.46
合计	80,606,459.03	43,925,990.40	228,770,407.75	118,281,367.28

(2). 合同产生的收入情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(五) 投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-15,042,634.62	-12,968,755.40
处置长期股权投资产生的投资收益		2,091,000.00
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,605,785.90	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	15,397,980.81	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		12,577,609.25
合计	2,961,132.09	1,699,853.85

十八、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,100,799.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	16,188,235.77	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	29,034,821.96	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	28,783,735.30	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-39,508,847.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-9,058,596.07	
少数股东权益影响额	1,062,683.92	
合计	28,602,832.95	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

(二) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.93	-0.03	-0.03
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.98	-0.06	-0.06

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(四) 其他

适用 不适用

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：张研

董事会批准报送日期：2020 年 8 月 25 日

修订信息

适用 不适用