

广州珠江实业开发股份有限
公司

审 计 报 告

大信审字[2021]第 22-10001 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2021]第 22-10001 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目的收入确认：

1. 事项描述





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

如财务报表附注六、（三十六）所述，2020 年度，贵公司房地产开发项目的营业收入为 218,319.51 万元，占主营业务收入总额的 92.47%。

如财务报表附注四、（二十三）所述，在新收入准则下，贵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。贵公司通常在房产竣工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以客户验收控制权转移时点确认收入。

贵公司，在原收入准则下，在同时满足以下五个条件后以实际收到的金额确认销售收入。

- （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；

贵公司原收入准则的收入确认时点早于新收入准则的收入确认时点，由于房地产开发项目的收入对财务报表的重要性，为此我们确定贵公司房地产开发业务收入为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对房地产销售业务收入确认执行的审计程序主要包括但不限于：

- （1）测试和评价房地产销售业务收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）检查贵公司的房产标准买卖合同条款和竣工备案、签约收款、房屋交付流程，以评价贵公司有关房地产销售业务收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房屋验收单等可以证明房产已达到交付条件并验证的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认；
- （4）检查委托房产中介销售合同，分析并检查佣金是否已按销售收入确认的时点结转相应销售佣金费用；
- （5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件并验收的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

(6) 复核贵公司首次执行新收入准则的衔接方法和数据, 分析执行新收入准则对财务报表的影响。

(二) 存货跌价准备:

1. 事项描述

如财务报表附注六、(六)所述, 2020年12月31日, 贵公司存货账面价值为1,978,779.35万元, 占资产总额的65.29%。

如财务报表附注四、(十一)所述, 期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中, 以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

2. 审计应对

我们对存货跌价准备执行的审计程序包括但不限于:

- (1) 测试和评价管理层与存货跌价准备相关的关键内部控制的设计和运行有效性;
- (2) 将各存货项目累计已发生的成本、估计将要发生的建造成本与贵公司最新预算进行比较, 复核与预算相关的支持性文件, 评价管理层预算的准确性;
- (3) 从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货;
- (4) 获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试;
- (5) 对预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数, 参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行合理性分析。

(三) 对外投资的减值准备

1. 事项描述

如财务报表附注六(五)、六(九)、六(十)、六(十二)、附注十二、附注十三所述, 2020年12月31日, 贵公司对广东亿华房地产开发有限公司、广州东湛房地产开发有限公司、广州市穗芳鸿华科技发展有限公司、广州中侨置业投资控股集团有限公司存在多笔对外投资款, 其中其他应收款账面余额170,623.50万元, 债权投资账面余额115,426.00万元, 长期股权投资账面余额34,215.86万元, 其他非流动金融资产投资成本11,174.00万元, 上述多笔对外投资发生逾期或者诉讼情况, 存在较大的减值风险, 且投资金额重大, 对外投资计提减值





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

准备可能对本年经营成果和期末财务状况产生重大影响，因此我们将对外投资的减值准备确定为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 获取并复核了被审计单位管理层评价投资款是否存在减值迹象所依据的资料，考虑了管理层评价减值迹象存在的恰当性和完整性；

(2) 与被审计单位聘请的经办律师进行沟通，了解投资款抵押物的状况，评价对可收回金额的影响；

(3) 我们到项目公司与抵押资产现场，了解项目公司与抵押物的状况，评价对可收回金额的影响；

(4) 利用了外部评估专家的工作，评估被审计单位管理层对测算可收回金额所使用折现率的合理性及计算股权投资未来现金流量现值的模型；

(5) 复核了被审计单位管理层对现金流量预测所采用的关键假设和重要参数，并对可收回金额计算的准确性进行了核对；

(6) 与管理层和治理层就计提减值准备的依据和结果进行了讨论。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、恰当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

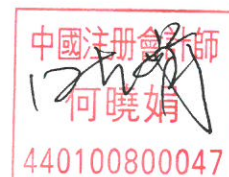
大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇二一年四月十三日



合并资产负债表

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2020年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、（一）	4,263,492,118.56	1,999,308,144.83	1,999,308,144.83
交易性金融资产	六、（二）	70,587,292.58	1,011,012,245.01	1,011,012,245.01
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、（三）	33,584,277.01	27,970,257.56	17,856,842.56
应收款项融资				
预付款项	六、（四）	230,138,784.11	131,157,629.91	131,157,629.91
其他应收款	六、（五）	1,304,053,628.56	1,902,579,693.99	1,902,579,693.99
其中：应收利息				
应收股利				
存货	六、（六）	19,787,793,503.91	15,427,971,110.50	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	六、（七）	1,264,260,000.00	791,000,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	六、（八）	426,789,763.78	555,450,821.35	294,372,068.64
流动资产合计		27,380,699,368.51	21,846,449,903.15	19,675,038,235.97
非流动资产：				
债权投资	六、（九）		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	六、（十）	476,657,173.25	621,644,557.99	621,644,557.99
其他权益工具投资	六、（十一）	19,369,773.97	26,670,553.55	26,670,553.55
其他非流动金融资产	六、（十二）	4,000,000.00		
投资性房地产	六、（十三）	1,254,160,029.79	1,191,934,272.24	1,191,934,272.24
固定资产	六、（十四）	746,432,756.30	806,113,810.65	806,113,810.65
在建工程	六、（十五）	272,792.80	272,792.80	272,792.80
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	六、（十六）	2,189,163.05	2,486,326.01	2,486,326.01
开发支出				
商誉	六、（十七）	328,791.01	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	六、（十八）	24,974,032.23	2,412,813.35	2,412,813.35
递延所得税资产	六、（十九）	393,941,999.19	271,047,353.52	270,061,877.87
其他非流动资产	六、（二十）	2,533,421.00		
非流动资产合计		2,924,859,932.59	4,036,171,271.12	4,035,185,795.47
资产总计		30,305,559,301.10	25,882,621,174.27	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：金沅武

合并资产负债表（续）

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2020年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
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	六、（二十一）	976,303,265.05	374,396,960.95	374,396,960.95
预收款项				290,383,911.09
合同负债	六、（二十二）	5,195,529,712.42	2,760,812,275.27	
应付职工薪酬	六、（二十三）	25,303,207.41	9,041,293.92	9,041,293.92
应交税费	六、（二十四）	1,091,232,696.82	651,562,499.03	778,138,307.44
其他应付款	六、（二十五）	10,655,496,651.63	8,302,148,770.82	8,302,148,770.82
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	六、（二十六）	2,553,834,171.55	960,202,000.00	960,202,000.00
其他流动负债	六、（二十七）	259,640,150.75	231,888,403.13	
流动负债合计		20,757,339,855.63	13,290,052,203.12	10,714,311,244.22
非流动负债：				
长期借款	六、（二十八）	2,444,342,509.89	3,242,488,000.00	3,242,488,000.00
应付债券	六、（二十九）	3,445,626,208.38	4,962,735,999.97	4,962,735,999.97
其中：优先股				
永续债				
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	六、（十九）	372,532,313.75	518,324,386.95	501,594,873.18
其他非流动负债	六、（三十）	137,247,321.99		
非流动负债合计		6,399,748,354.01	8,723,548,386.92	8,706,818,873.15
负债合计		27,157,088,209.64	22,013,600,590.04	19,421,130,117.37
股东权益：				
股本	六、（三十一）	853,460,723.00	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	六、（三十二）	11,050,656.00	11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股				
其他综合收益	六、（三十三）	-7,300,779.58		
专项储备				
盈余公积	六、（三十四）	233,396,010.65	233,396,010.65	233,396,010.65
未分配利润	六、（三十五）	1,018,168,098.11	1,743,245,934.22	2,116,568,390.26
归属于母公司股东权益合计		2,108,774,708.18	2,841,153,323.87	3,214,475,779.91
少数股东权益		1,039,696,383.28	1,027,867,260.36	1,074,618,134.16
股东权益合计		3,148,471,091.46	3,869,020,584.23	4,289,093,914.07
负债和或股东权益总计		30,305,559,301.10	25,882,621,174.27	23,710,224,031.44

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宛姬

会计机构负责人：金沅武

张研

覃宛姬

金沅武



母公司资产负债表

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2020年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金		1,678,056,852.27	457,019,839.50	457,019,839.50
交易性金融资产		67,080,431.62	871,612,245.01	871,612,245.01
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	十四、（一）	7,139,200.00		
应收款项融资				
预付款项			305,102.00	305,102.00
其他应收款	十四、（二）	4,503,406,437.30	2,267,552,910.18	2,267,552,910.18
其中：应收利息				
应收股利				
存货		157,638,434.80	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		1,329,260,000.00	791,000,000.00	791,000,000.00
其他流动资产		1,776,148.54	137,180,863.17	137,180,863.17
流动资产合计		7,744,357,504.53	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	十四、（三）	3,662,312,300.31	3,530,483,549.52	3,530,483,549.52
其他权益工具投资		19,369,773.97	26,670,553.55	26,670,553.55
其他非流动金融资产		4,000,000.00		
投资性房地产		1,021,389,291.41	1,076,936,578.57	1,076,936,578.57
固定资产		82,795,848.54	84,576,956.98	84,576,956.98
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		1,627,909.05	1,157,115.93	1,157,115.93
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		62,546.97	125,190.40	125,190.40
递延所得税资产		154,962,263.44	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		4,946,519,933.69	6,035,704,098.70	6,035,704,098.70
资产总计		12,690,877,438.22	10,758,220,456.75	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：金沅武



母公司资产负债表（续）

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2020年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
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		146,395,535.39	160,726,287.44	160,726,287.44
预收款项				16,364,717.80
合同负债		1,554,608,252.66	16,210,982.14	
应付职工薪酬		13,942,810.11	1,715,899.89	1,715,899.89
应交税费		91,983,115.06	129,812,345.83	129,812,345.83
其他应付款		3,616,922,255.32	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		2,513,729,865.81	210,202,000.00	210,202,000.00
其他流动负债		77,662,811.23	153,735.66	
流动负债合计		8,015,244,645.58	2,142,262,007.66	2,142,262,007.66
非流动负债：				
长期借款		85,456,007.67	1,675,798,000.00	1,675,798,000.00
应付债券		3,445,626,208.38	4,962,735,999.97	4,962,735,999.97
其中：优先股				
永续债				
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		3,531,082,216.05	6,680,997,658.20	6,680,997,658.20
负债合计		11,546,326,861.63	8,823,259,665.86	8,823,259,665.86
股东权益：				
股本		853,460,723.00	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	11,050,656.00
减：库存股				
其他综合收益		-7,300,779.58		
专项储备				
盈余公积		224,657,127.76	224,657,127.76	224,657,127.76
未分配利润		62,682,849.41	845,792,284.13	845,792,284.13
股东权益合计		1,144,550,576.59	1,934,960,790.89	1,934,960,790.89
负债和股东权益总计		12,690,877,438.22	10,758,220,456.75	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：金沅武

张研

覃宪姬

金沅武

合并利润表

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2020年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	六、（三十六）	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19
减：营业成本	六、（三十六）	1,608,755,317.30	2,005,092,929.31
税金及附加	六、（三十七）	274,948,858.69	235,101,403.99
销售费用	六、（三十八）	118,608,343.57	70,530,301.31
管理费用	六、（三十九）	165,275,331.74	125,601,232.51
研发费用			
财务费用	六、（四十）	417,421,919.84	389,068,009.79
其中：利息费用	六、（四十）	417,268,822.18	382,088,737.68
利息收入	六、（四十）	22,584,777.00	23,235,046.91
加：其他收益	六、（四十一）	258,195.25	44,313.60
投资收益（损失以“-”号填列）	六、（四十二）	207,376,561.08	279,412,592.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、（四十二）	-28,747,384.74	-36,655,435.42
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）	六、（四十三）	-108,073,758.33	11,349,589.43
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、（四十四）	-505,954,219.42	-122,333.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、（四十五）	-8,172,994.86	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、（四十六）	-25,488.21	34,163.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-524,547,920.92	413,170,708.00
加：营业外收入	六、（四十七）	8,085,640.70	1,265,896.52
减：营业外支出	六、（四十八）	45,700,315.48	13,580,905.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-562,162,595.70	400,855,699.45
减：所得税费用	六、（四十九）	54,913,533.52	133,950,340.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-617,076,129.22	266,905,358.78
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-608,605,010.36	267,370,832.56
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,471,118.86	-465,473.78
（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）		-590,819,652.65	219,266,683.61
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-26,256,476.57	47,638,675.17
五、其他综合收益的税后净额		-7,300,779.58	
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-7,300,779.58	
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-7,300,779.58	
（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		-7,300,779.58	
（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			
六、综合收益总额		-624,376,908.80	266,905,358.78
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-598,120,432.23	219,266,683.61
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-26,256,476.57	47,638,675.17
七、每股收益			
（一）基本每股收益	十五、（二）	-0.69	0.26
（二）稀释每股收益	十五、（二）	-0.69	0.26

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

- 11 - 会计机构负责人：金沅武

李洪武

母公司利润表

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2020年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、（四）	365,597,993.22	349,338,498.39
减：营业成本	十四、（四）	145,161,195.50	149,941,363.92
税金及附加		77,086,810.44	21,359,879.73
销售费用		5,282,383.00	363,899.59
管理费用		84,911,203.38	69,451,778.14
研发费用			
财务费用		391,511,141.42	325,747,513.37
其中：利息费用		433,516,105.37	330,333,720.42
利息收入		64,202,473.28	33,441,053.20
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（五）	206,841,993.84	270,107,088.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-28,747,384.74	-36,655,435.42
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-108,080,619.29	11,349,589.43
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-482,814,136.91	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-9,286.43
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-722,407,502.88	63,921,454.71
加：营业外收入		3,949,703.89	56,270.63
减：营业外支出		39,047,814.04	1,181,436.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-757,505,613.03	62,796,289.14
减：所得税费用			27,399,293.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-757,505,613.03	35,396,995.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-757,505,613.03	35,396,995.17
（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		-7,300,779.58	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-7,300,779.58	
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		-7,300,779.58	
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		-764,806,392.61	35,396,995.17

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：金沅武

张研

覃宪姬 12 -

金沅武

合并现金流量表

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2020年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,248,024,312.35	3,151,399,235.06
收到的税费返还		384,595.75	678,735.87
收到其他与经营活动有关的现金	六、（五十）	224,975,249.88	451,219,855.06
经营活动现金流入小计		5,473,384,157.98	3,603,297,825.99
购买商品、接受劳务支付的现金		3,940,149,752.57	2,261,958,963.54
支付给职工以及为职工支付的现金		167,136,668.69	160,299,544.88
支付的各项税费		357,240,653.58	863,259,579.78
支付其他与经营活动有关的现金	六、（五十）	306,209,911.96	440,447,552.04
经营活动现金流出小计		4,770,736,986.80	3,725,965,640.24
经营活动产生的现金流量净额	六、（五十一）	702,647,171.18	-122,667,814.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,263,921,284.41	5,446,741,502.21
取得投资收益收到的现金		29,295,441.36	311,440,960.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,100.00	28,630.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	六、（五十一）	208,100,000.00	388,953,712.75
收到其他与投资活动有关的现金	六、（五十）	101,213,022.70	575,337,247.03
投资活动现金流入小计		2,602,532,848.47	6,722,502,052.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,597,541.26	1,616,770.11
投资支付的现金		796,969,990.26	4,433,760,231.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	六、（五十一）	24,723,922.00	325,357,260.84
支付其他与投资活动有关的现金	六、（五十）	3,141,244.76	330,730,220.00
投资活动现金流出小计		857,432,698.28	5,091,464,482.06
投资活动产生的现金流量净额		1,745,100,150.19	1,631,037,570.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	191,467,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	191,467,500.00
取得借款收到的现金		1,867,282,514.62	3,660,653,269.83
收到其他与筹资活动有关的现金	六、（五十）	3,640,553,641.00	7,238,490.11
筹资活动现金流入小计		5,509,836,155.62	3,859,359,259.94
偿还债务支付的现金		2,588,125,413.25	4,050,542,292.52
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		849,940,483.78	744,745,930.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,951,961.89	
支付其他与筹资活动有关的现金	六、（五十）	2,251,509,278.70	28,393,573.36
筹资活动现金流出小计		5,689,575,175.73	4,823,681,796.22
筹资活动产生的现金流量净额		-179,739,020.11	-964,322,536.28
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	六、（五十一）	2,268,008,301.26	544,047,219.88
加：期初现金及现金等价物余额	六、（五十一）	1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
六、期末现金及现金等价物余额	六、（五十一）	4,240,820,745.95	1,972,812,444.69

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：金沅武

张研

覃宪姬

金沅武

母公司现金流量表

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

2020年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,900,073,084.74	153,470,242.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		430,731,859.42	276,286,648.28
经营活动现金流入小计		2,330,804,944.16	429,756,890.76
购买商品、接受劳务支付的现金		14,086,408.38	36,192,850.47
支付给职工以及为职工支付的现金		52,382,391.58	38,971,602.97
支付的各项税费		67,891,843.89	549,392,022.55
支付其他与经营活动有关的现金		552,395,049.34	570,885,591.34
经营活动现金流出小计		686,755,693.19	1,195,442,067.33
经营活动产生的现金流量净额		1,644,049,250.97	-765,685,176.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,466,621,284.41	5,642,141,502.21
取得投资收益收到的现金		27,516,216.17	306,762,523.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			20,730.00
收到其他与投资活动有关的现金		138,056,856.04	579,587,431.55
投资活动现金流入小计		2,632,194,356.62	6,528,512,187.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,075,855.90	82,243.00
投资支付的现金		3,460,209,419.63	5,427,250,941.75
支付其他与投资活动有关的现金		2,202,110.96	778,724,621.99
投资活动现金流出小计		3,464,487,386.49	6,206,057,806.74
投资活动产生的现金流量净额		-832,293,029.87	322,454,380.51
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		40,320,000.00	3,218,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,640,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		3,680,320,000.00	3,218,000,000.00
偿还债务支付的现金		840,000,000.00	2,177,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		508,518,236.92	476,601,655.28
支付其他与筹资活动有关的现金		1,922,520,971.41	28,393,573.36
筹资活动现金流出小计		3,271,039,208.33	2,682,695,228.64
筹资活动产生的现金流量净额		409,280,791.67	535,304,771.36
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		1,221,037,012.77	92,073,975.30
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		1,678,056,852.27	457,019,839.50

法定代表人：张研

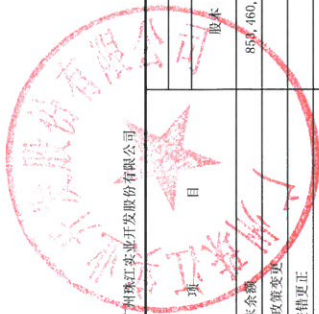
主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：金沅武

张研

覃宪姬

金沅武



合并股东权益变动表

2020年度

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：人民币元

本 期															
项 目	归属于母公司股东权益									少数股东权益	股东权益合计				
	股本			其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备			盈余公积	未分配利润	小计	
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	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												-373,322,456.04	-373,322,456.04	-46,750,873.80	-420,073,329.84
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	1,743,245,934.22	2,841,153,323.87	1,027,867,260.36	3,869,020,584.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									-7,300,779.58			-725,077,836.11	-732,378,615.59	11,829,122.92	-720,549,492.77
（一）综合收益总额												-590,819,652.65	-590,819,652.65	-26,256,476.57	-617,076,129.22
（二）股东投入和减少资本												-108,654,361.77	-108,654,361.77	212,115,599.49	103,461,237.72
1. 股东投入的普通股															
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														190,086,700.00	190,086,700.00
（三）利润分配												-108,654,361.77	-108,654,361.77	22,028,899.49	-86,625,462.28
1. 提取盈余公积												-25,603,821.69	-25,603,821.69	-174,030,000.00	-199,633,821.69
2. 对股东的分配															
3. 其他												-25,603,821.69	-25,603,821.69	-174,030,000.00	-199,633,821.69
（四）股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
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			-7,300,779.58		233,396,010.65	1,018,168,098.11	2,108,774,708.18	1,039,696,383.28	3,148,471,091.46

主管会计工作负责人：郭亮姬

会计机构负责人：金沅武

法定代表人：张研



合并股东权益变动表

2020年度

单位：人民币元

上 期														
归属于母公司股东权益														
	股本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他	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）						-74,870,444.11				3,539,699.51	185,002,398.07	113,671,653.47	142,333,585.77	256,005,239.24
（一）综合收益总额											219,266,683.61	219,266,683.61	47,638,675.17	266,905,358.78
（二）股东投入和减少资本						-74,870,444.11						-74,870,444.11	94,694,910.60	19,824,466.49
1. 股东投入的普通股						-63,970,449.69						-63,970,449.69	94,694,910.60	30,724,460.91
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						-10,899,994.42						-10,899,994.42		-10,899,994.42
1. 提取盈余公积										3,539,699.51	-34,264,285.54	-30,724,586.03		-30,724,586.03
2. 对股东的分配										3,539,699.51	-3,539,699.51			
3. 其他											-30,724,586.03	-30,724,586.03		-30,724,586.03
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	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

主管会计工作负责人：曹荣姬

会计机构负责人：金沅武

金沅武

曹荣姬

张广华



母公司股东权益变动表

编制单位：江苏中远实业开发股份有限公司 2020年度 单位：人民币元

项 目	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	股东权益合计
	优先股	其他	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）							-7,300,779.58				
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-7,300,779.58		224,657,127.76	62,682,849.41	1,144,550,576.59

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：金远武



母公司股东权益变动表

2020年度

单位：人民币元

项 目	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	股东权益合计
		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）					-74,870,444.11				3,539,699.51	1,132,709.63	-70,198,034.97
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股					-74,870,444.11					35,396,995.17	35,396,995.17
2. 其他权益工具持有者投入资本					-63,970,449.69						-63,970,449.69
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配					-10,899,994.42						-10,899,994.42
1. 提取盈余公积									3,539,699.51	-34,284,285.54	-30,724,586.03
2. 对股东的分配									3,539,699.51	-3,539,699.51	
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				224,657,127.76	845,792,284.13	1,934,960,790.89

主管会计工作负责人：覃尧姬

会计机构负责人：金沅武

法定代表人：张明

金沅武



广州珠江实业开发股份有限公司

财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 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(以下简称“公司”或“本公司”)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, 经过历年的派送红股、配售新股、转增股本, 截至2020年12月31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(以下简称“珠江实业集团”), 珠江实业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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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/行政办公室（合署办公）、审计部、党群工作部（工会）、纪检室、人力资源部（党委组织部）、财务资金中心、法律事务部、运营管理中心、投资拓展部、营销策划部、设计管理部、报批报建部、成本招采部、工程管理部、客户关系部、资本运营部等职能部门。

（五）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2021年4月13日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共21户，除本公司外具体包括：

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（以下简称“珠江物管”）	控股子公司	二级	80.00	80.00
湖南珠江实业投资有限公司（以下简称“湖南公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州珠江投资发展有限公司（以下简称“珠江投资”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州珠江实业健康管理有限公司（以下简称“珠实健康”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州市广隆房地产有限公司（以下简称“广隆公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“安徽中侨”）	控股子公司	二级	50.71	50.71
广东金海投资有限公司（以下简称“金海公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
海南珠江绿岛投资有限公司（以下简称“海南绿岛”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州市盛唐房地产开发有限公司（以下简称“盛唐公司”）	控股子公司	二级	51.00	51.00
广州市品实房地产开发有限公司（以下简称“品实公司”）	控股子公司	二级	51.00	51.00
广州璟逸房地产开发有限公司（以下简称“璟逸公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳珠江灏泽投资有限公司（以下简称“深圳灏泽”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州珠江实业环境保护有限公司（以下简称“环保公司”）	控股子公司	二级	60.00	60.00
广州璟润房地产开发有限公司（以下简称“璟润公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州隼峰房地产开发有限公司（以下简称“隼峰公司”）	控股子公司	二级	50.00	50.00
长沙珠江商业管理有限公司（以下简称“长沙商管”）	全资子公司	三级	100.00	100.00
湖南新地置业发展有限公司（以下简称“新地置业”）	控股子公司	三级	90.00	90.00
湖南武高科房地产开发有限公司（以下简称“湖南武高科”）	控股子公司	三级	90.00	90.00
长沙固业工程有限公司（以下简称“长沙固业”）	全资子公司	三级	100.00	100.00
广州隼浩房地产开发有限公司（以下简称“隼浩房地产”）	控股子公司	三级	50.00	50.00

持有被投资单位半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益”。

本期新纳入合并范围的子公司

名 称	变更原因
环保公司	设立取得
璟润公司	设立取得
隽峰公司	收购取得
隽浩房地产	收购取得
本期减少合并范围的子公司	
名 称	变更原因
开平恒祥房地产开发有限公司（以下简称“开平恒祥”）	丧失控制权

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

（一）编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

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

四、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2020 年 12 月 31 日的财务状况、2020 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）企业合并

1. 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债

务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有本公司的长期股权投资，视为本公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；

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

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3. 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该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。

本公司将同时符合下列条件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：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和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外的金融资产，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产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资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；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；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将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。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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，由企业自身信用风险变动引起的该金融负

债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认后获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：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，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下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）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下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）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将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。

(2) 金融负债

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

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其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。

5. 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) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、进行减值会计处理并确认损失准备。

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显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

(1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的

信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便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，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质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，确定组合的依据及预期信用损失的计算方法如下：

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
低风险组合	主要为关联方款项、保证金、押金、物业维修基金、专项基金、利润分配准备金等预期可收回风险较低款项	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损失准备
账龄组合	除低风险组合外的其他款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

(4) 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率(%)
1年以内(含1年,下同)	3.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

2. 预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他

综合收益的债权投资)。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料、建造合同形成的已完工未结算资产及其他等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过50年的，按50年摊销。周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过50年的，按50年摊销。

2. 发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别计价法计算。

3. 存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

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。

(十二) 合同资产和合同负债

1. 合同资产

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. 合同负债

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。

(十三) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

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，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认

和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

（十四）投资性房地产

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。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产分类和折旧方法

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-28	0-10	3.56-4.5
运输设备	4.5-5	0-10	18-22.04
机器设备	4.5-5	0-10	18-22.04
酒店工器具及家具	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	4.5-5	0-10	18-22.04

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(十六) 在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十八) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	50	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
专利权	5	不超过合同性权利或其他法定

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
		权利的期限直线法摊销
软件	5	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销

2. 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确认为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

3. 内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

（十九） 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十）长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十二）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十三) 收入

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。本公司通常在房产竣工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以客户验收控制权转移时点确认收入。

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。对于工程建造服务合同，本公司采用投入法确定提供服务的履约进度，根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于物业服务合同，本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。

(二十四) 合同成本

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。

（二十五）政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。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，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，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；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

2. 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3. 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(二十七) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

(二十八) 持有待售和终止经营

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；
3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（二十九）主要会计政策变更的说明

1. 会计政策变更及依据

（1）执行新收入准则导致的会计政策变更

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。

新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号——收入》及《企业会计准则第15号——建造合同》（统称“原收入准则”）。在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准，具体收入确认和计量的会计政策参见附注四、（二十三）。

本公司根据首次执行新收入准则的累计影响数，调整2020年1月1日的留存收益及财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的

累积影响数进行调整。

2. 会计政策变更的影响

本公司执行新收入准则对2020年1月1日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目的
影响汇总如下：

合并报表项目	会计政策变更前 2019 年 12 月 31 日余额	新收入准则影响	会计政策变更后 2020 年 1 月 1 日余额
资产：			
应收账款	17,856,842.56	10,113,415.00	27,970,257.56
存货	13,527,751,611.03	1,900,219,499.47	15,427,971,110.50
其他流动资产	294,372,068.64	261,078,752.71	555,450,821.35
递延所得税资产	270,061,877.87	985,475.65	271,047,353.52
负债：			
预收款项	290,383,911.09	-290,383,911.09	
合同负债		2,760,812,275.27	2,760,812,275.27
应交税费	778,138,307.44	-126,575,808.41	651,562,499.03
其他流动负债		231,888,403.13	231,888,403.13
递延所得税负债	501,594,873.18	16,729,513.77	518,324,386.95
股东权益：			
未分配利润	2,116,568,390.26	-373,322,456.04	1,743,245,934.22
少数股东权益	1,074,618,134.16	-46,750,873.80	1,027,867,260.36

根据《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》的衔接规定，本公司对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数追溯调整了期初未分配利润。

母公司报表项目	会计政策变更前 2019 年 12 月 31 日余额	新收入准则影响	会计政策变更后 2020 年 1 月 1 日余额
负债：			
预收款项	16,364,717.80	-16,364,717.80	
合同负债		16,210,982.14	16,210,982.14
其他流动负债		153,735.66	153,735.66

（三十） 主要会计估计变更说明

本次会计估计变更经公司第十届董事会2021年第一次会议、第十届监事会2021年第一次会议审议通过。

1. 会计估计变更的内容和原因

(1) 会计估计变更原因

本公司根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，并结合公司实际业务情况，为了更加准确地对金融资产进行计量，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更。

(2) 会计估计变更内容

① 变更前采用的会计估计：

A、预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款、合同资产进行减值会计处理并确认损失准备。

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显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

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。

a、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：

- (a) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- (b) 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；
- (c) 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；
- (d) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- (e) 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。

b、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：

- (a) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (b) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (c) 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；
- (d) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (e) 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；
- (f) 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。

c、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：

(a) 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。

(b) 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。

(c) 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。

d、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。

B、金融资产的具体减值方法如下：

a、应收款项

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	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	个别认定法

b、其他应收款

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	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

② 变更后采用的会计估计：

变更后的应收款项坏账准备计提方法详见附注四（十）。

五、税项

（一）主要税种及税率

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

纳税主体名称	所得税税率
珠实健康	小微企业政策
长沙商管	小微企业政策
海南绿岛	小微企业政策
环保公司	小微企业政策
其他公司	25%

（二）重要税收优惠及批文

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。本公司子公司广州珠江实业健康管理有限公司、海南珠江绿岛投资有限公司、广州珠江实业环境保护有限公司及长沙珠江商业管理有限公司属于上述通知中小微利企业的范围，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”。

六、合并财务报表重要项目注释

(一) 货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金	281,614.06	442,452.56
银行存款	4,239,504,382.29	1,971,080,490.90
其他货币资金	23,706,122.21	27,785,201.37
合 计	4,263,492,118.56	1,999,308,144.83
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

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

(二) 交易性金融资产

类 别	期末余额	期初余额
1. 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	70,587,292.58	1,011,012,245.01
其中：权益工具投资	67,080,431.62	92,612,245.01
结构性存款	3,506,860.96	918,400,000.00
合 计	70,587,292.58	1,011,012,245.01

(三) 应收账款

1. 账龄分类披露

类 别	期末余额	期初余额
1 年以内	34,620,802.50	27,864,051.58
1 至 2 年	7,578,646.87	66,600.00
2 至 3 年	66,600.00	39,605.98
3 年以上	220,105.98	180,500.00
小 计	42,486,155.35	28,150,757.56
减：坏账准备	8,901,878.34	180,500.00
合 计	33,584,277.01	27,970,257.56

2. 应收账款分类披露

类 别	期末余额
-----	------

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	7,831,640.18	18.43	7,831,640.18	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	34,654,515.17	81.57	1,070,238.16	3.09
其中：账龄组合	34,654,515.17	81.57	1,070,238.16	3.09
合 计	42,486,155.35		8,901,878.34	

(续)

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	180,500.00	0.64	180,500.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	27,970,257.56	99.36		
合 计	28,150,757.56		180,500.00	

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,676,140.18	6,676,140.18	1年以内、1-2年	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	1-2年	100.00	预计无法收回
文汇公司	180,500.00	180,500.00	5年以上	100.00	预计无法收回
合 计	7,831,640.18	7,831,640.18			

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1年以内	34,538,796.24	3.00	1,036,163.87	27,864,051.58		
1至2年	9,512.95	10.00	951.30	66,600.00		
2至3年	66,600.00	20.00	13,320.00	39,605.98		
3至4年	39,605.98	50.00	19,802.99			
合 计	34,654,515.17		1,070,238.16	27,970,257.56		

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 8,721,378.34 元；本期收回或转回坏账准备金额为 0.00 元。

3. 本报告期实际核销的重要应收账款情况

无。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
有马健康管理(广州)有限公司	9,505,428.37	22.37	285,162.85
广州珠江建设发展有限公司	8,086,289.40	19.03	242,588.68
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,676,140.18	15.71	6,676,140.18
杨晓荣	5,177,580.00	12.19	155,327.40
卢红	2,076,346.00	4.89	62,290.38
合 计	31,521,783.95	74.19	7,421,509.49

5. 因金融资产转移而终止确认的应收款项

无。

6. 应收账款转移, 如证券化、保理等, 继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	227,224,724.76	98.74	123,065,487.55	93.83
1 至 2 年	236,599.86	0.10	2,787,011.72	2.12
2 至 3 年	8,768.25	0.00	991,658.68	0.76
3 年以上	2,668,691.24	1.16	4,313,471.96	3.29
合 计	230,138,784.11	100.00	131,157,629.91	100.00

账龄超过 1 年的大额预付款项情况

无。

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
广州珠江建设发展有限公司	219,504,583.06	95.38
湖南苏宁易购有限公司	3,733,496.00	1.62
湖南星电集团有限责任公司	1,430,638.56	0.62
广州鸿联商业管理有限公司	810,000.00	0.35
广州从化成达装修防水工程公司	425,000.00	0.18
合 计	225,903,717.62	98.15

(五) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
-----	------	------

类 别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,834,324,421.65	1,935,617,646.00
减：坏账准备	530,270,793.09	33,037,952.01
合 计	1,304,053,628.56	1,902,579,693.99

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按账龄分类

类 别	期末余额	期初余额
1 年以内	393,265,667.34	272,865,192.61
1 至 2 年	4,337,148.95	1,571,234,015.31
2 至 3 年	1,363,130,226.00	12,357,089.12
3 至 4 年	6,641,548.01	4,408,765.08
4 至 5 年	3,242,704.91	7,533,716.00
5 年以上	63,707,126.44	67,218,867.88
小 计	1,834,324,421.65	1,935,617,646.00
减：坏账准备	530,270,793.09	33,037,952.01
合 计	1,304,053,628.56	1,902,579,693.99

(2) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,759,883,349.11	1,884,037,918.07
备用金	6,199,860.03	5,973,997.18
保证金	22,241,128.21	13,431,542.14
押金	2,830,992.31	4,780,836.88
物业维修基金	23,522,728.88	16,381,902.91
代垫款	3,987,601.26	1,490,884.39
专项基金	2,470,206.28	1,022,684.68
其他	13,188,555.57	8,497,879.75
减：坏账准备	530,270,793.09	33,037,952.01
合 计	1,304,053,628.56	1,902,579,693.99

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额			33,037,952.01	33,037,952.01
期初余额在本期				
——转入第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	10,250,714.14		486,982,126.94	497,232,841.08
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末余额	10,250,714.14		520,020,078.95	530,270,793.09

期末，处于第三阶段的坏账准备：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
广东亿华房地产开发有限公司	908,111,204.48	336,735,553.82	37.08	详见附注十三、（一）
广州东湛房地产开发有限公司	338,689,762.33	144,413,050.93	42.64	详见附注十三、（二）
揭西双利陶瓷实业有限公司	10,000,390.00	10,000,390.00	100.00	预计无法收回
广州市骏合展览策划有限公司	4,197,800.00	4,197,800.00	100.00	预计无法收回
淮北聚原投资管理公司	3,680,000.00	3,680,000.00	100.00	预计无法收回
招商银行股份有限公司	3,498,163.00	3,498,163.00	100.00	预计无法收回
李永庆	2,684,445.50	2,684,445.50	100.00	预计无法收回
东莞市茶山进永五金经营部	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计无法收回
广州市天河区天平新敦建材	2,046,000.00	2,046,000.00	100.00	预计无法收回
广州京港物业发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
东莞凤岗雁田嘉力时灯光设备厂	1,355,840.00	1,355,840.00	100.00	预计无法收回
龙门县君和财务服务公司	1,330,000.00	1,330,000.00	100.00	预计无法收回
广东经贸拍卖中心有限公司	1,054,288.60	1,054,288.60	100.00	预计无法收回
其他	4,524,547.10	4,524,547.10	100.00	预计无法收回
合 计	1,285,672,441.01	520,020,078.95		

（4）本期收回或转回的重要坏账准备情况

无。

（5）本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无。

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备余额
广东亿华房地产开发	往来款	908,111,204.48	2-3 年	49.51	336,735,553.82

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数 的比例(%)	坏账准备余额
有限公司					
广州东湛房地产开发 有限公司	往来款	338,689,762.33	2-3 年	18.46	144,413,050.93
广州中侨置业投资控 股集团有限公司[详见 附注十三、(三)]	往来款	350,000,000.00	1 年以内	19.08	
广州市穗芳鸿华科技 发展有限公司[详见附 注十二、(三)]	往来款	109,434,032.00	2-3 年	5.97	
揭西双利陶瓷实业有 限公司	往来款	10,000,390.00	5 年以上	0.55	10,000,390.00
合计		1,716,235,388.81		93.57	491,148,994.75

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(六) 存货

1. 存货的分类

项 目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化 金额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	14,305,650.90			14,305,650.90
周转材料	213,365.09			213,365.09
建造合同形成的已完 工未结算资产	10,409,027.39			10,409,027.39
开发成本	16,069,769,574.64	1,201,204,440.26		16,069,769,574.64
开发产品	3,699,416,648.30	293,962,036.91	8,172,994.86	3,691,243,653.44
周转房	1,852,232.45			1,852,232.45
合 计	19,795,966,498.77	1,495,166,477.17	8,172,994.86	19,787,793,503.91

(续)

项 目	期初数
-----	-----

	账面余额	其中：借款费用资本化 金额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	8,520,554.63			8,520,554.63
周转材料	226,613.78			226,613.78
建造合同形成的已完工未结算资产	41,409,840.67			41,409,840.67
开发成本	12,336,371,664.95	782,119,657.13		12,336,371,664.95
开发产品	3,039,472,228.75	140,288,452.81		3,039,472,228.75
周转房	1,970,207.72			1,970,207.72
合 计	15,427,971,110.50	922,408,109.94		15,427,971,110.50

2. 存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品		8,172,994.86			8,172,994.86
合 计		8,172,994.86			8,172,994.86

3. 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项 目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
库存商品	根据期末市场价格作为可变现净值计算计提	—	—
周转材料	根据期末市场价格作为可变现净值计算计提	—	—
建造合同形成的已完工未结算资产	根据建造合同预计总成本是否可以收回估计计提	—	—
开发成本	开发产品以该存货估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关的税费后的金额，确定其可变现净值。	—	—
开发产品	开发产品以该存货估计售价减去估计的销售费用和相关的税费后的金额，确定其可变现净值。	—	—
周转房	根据期末市场价格作为可变现净值计算计提	—	—

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
珠江柏悦湾项目	2016年	2021年	3,149,343,095.03	627,851,115.14	1,429,093,611.75
珠江好世界项目	2016年	2022年	2,699,228,423.70	683,110,878.05	1,181,755,632.03
新地东方明珠项目	2017年	2022年	1,060,232,352.77	36,847,041.77	41,738,442.13
云湖花城项目	2019年	2022年	15,234,568,029.17	9,817,781,048.55	8,525,518,575.21
花屿花城项目	2019年	2022年	2,719,100,308.78	1,773,934,826.16	725,344,246.47
四方印项目	2019年	2024年	988,195,325.68	485,726,209.39	432,921,157.36
时光雅苑项目	2020年	2023年	3,313,811,053.93	834,379,691.78	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
南沙湾项目	2021年	2023年	3,260,900,000.01	1,810,138,763.80	
合 计			32,425,378,589.07	16,069,769,574.64	12,336,371,664.95

注：预计竣工时间为项目未来最近一期竣工时间。

5. 开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠江璟园项目	2014年	195,875,190.47	1,095,700.95	45,804,931.26	151,165,960.16
珠江新岸项目	2009年		23,012,886.40	18,392,644.21	4,620,242.19
珠江嘉园项目	2017年	333,864,836.45	61,125,634.43	106,508,691.71	288,481,779.17
翰林国际项目	2018年	211,268,897.81	212,864.71	15,052,533.67	196,429,228.85
珠江花城项目	2013年	116,064,200.04		2,596,619.55	113,467,580.49
珠江椰城项目	2017年	236,129,847.89	-19,090,862.49	63,601,211.45	153,437,773.95
新地东方明珠项目	2019年	534,960,322.38	38,284,817.14	201,979,326.25	371,265,813.27
中侨中心项目	2019年	1,342,732,294.99	47,745,563.61	162,157,006.02	1,228,320,852.58
珠江好世界项目	2020年		866,530,650.21	769,247,490.37	97,283,159.84
珠江柏悦湾项目	2020年		1,212,839,871.13	117,895,613.33	1,094,944,257.80
开平天玺湾项目	2018年	63,916,905.02		63,916,905.02	
御东雅轩项目	2015年	4,659,733.70		4,659,733.70	
合 计		3,039,472,228.75	2,231,757,126.09	1,571,812,706.54	3,699,416,648.30

6. 周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金A区37号103	8,379.02		334.78	8,044.24
站前2-3号楼(95-101号)	68,972.04		53,340.27	15,631.77
站前A区(中展里58-59号)	56,958.51		2,450.93	54,507.58
站前小区6号楼	241,447.44		10,041.06	231,406.38
站前小区7号楼	604,371.19		23,595.38	580,775.81
西华路房产	871,860.46		24,851.21	847,009.25
百事佳西二街7号104房	40,891.77		1,162.80	39,728.97
百事西二街7号201房	77,327.29		2,198.84	75,128.45
合 计	1,970,207.72		117,975.27	1,852,232.45

7. 期末建造合同形成的已完工未结算资产

项 目	金 额
累计已发生成本	107,989,078.89
累计已确认毛利	20,577,143.34
减：预计损失	

项 目	金 额
已办理结算的金额	118,157,194.84
建造合同形成的已完工未结算资产	10,409,027.39

8. 期末存货中用于抵押的明细

所有权受到限制的存货	账面价值
云湖花城项目	703,664,977.23
珠江柏悦湾项目	269,097,046.40
珠江好世界项目	444,668,310.12
中侨中心项目	474,429,276.40
合 计	1,891,859,610.15

注：年末存货对外抵押的情况详见附注六、（二十八）。

（七） 一年内到期的非流动资产

1. 按分类列式

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资（附注六、九）	1,264,260,000.00	441,000,000.00
一年内到期的股权收购款（附注六、二十）		350,000,000.00
合 计	1,264,260,000.00	791,000,000.00

（八） 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税费	352,234,146.97	496,134,860.95
待抵扣进项税	67,604,974.46	53,038,499.61
佣金	6,950,642.35	6,277,460.79
合 计	426,789,763.78	555,450,821.35

（九） 债权投资

1. 债权投资的分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款						
广州市东迅房地产发展有限公司[注 1]	110,000,000.00		110,000,000.00	400,000,000.00		400,000,000.00
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司[注 2]	41,000,000.00		41,000,000.00	41,000,000.00		41,000,000.00
广东亿华房地产开发有限公司[注 2]	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
小 计	1,264,260,000.00		1,264,260,000.00	1,554,260,000.00		1,554,260,000.00

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
减：一年内到期部分	1,264,260,000.00		1,264,260,000.00	441,000,000.00		441,000,000.00
合 计				1,113,260,000.00		1,113,260,000.00

注：（1）本公司委托交通银行借给广州市东迅房地产发展有限公司（以下简称“东迅房地产”）的委托贷款400,000,000.00元，年利率15.00%，用于清偿东迅房地产在平安银行的委托贷款本息，支付其位于广州市海珠区滨江东路7号（C栋）、广州市海珠区滨江东路9号（B栋）的开发建设费用及新设公司的设立、开办、运营费用。抵押物为位于广州市海珠区滨江东路543-549号土地使用权，权利证书编号：穗府国用（2002）字第121号，该抵押土地使用权面积为5,281.00平方米，评估总价值为205,647.27万元。截止2020年12月31日，东迅房地产已归还本金290,000,000.00元，剩余贷款本金110,000,000.00元，截至止审计报告日，剩余贷款本金已归还。

（2）广州市穗芳鸿华科技发展有限公司和广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）的债权投资情况详见附注十二、（三）和附注十三、（一）。

2. 重要的债权投资

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

(十) 长期股权投资

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	其他
一、合营企业									
广州天晨房地产开发有限公司[注 1]	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			-27,349,296.56					
广东亿华房地产开发有限公司[注 2、注 3]	46,740,000.00								342,158,590.53
广州东湛房地产开发有限公司[注 2、注 3]	65,000,000.00								-46,740,000.00
广州捷星房地产开发有限公司	135,496,670.90								-65,000,000.00
小 计	621,644,557.99		4,900,000.00	-28,747,384.74					134,098,582.72
二、联营企业									476,257,173.25
广州珠实正势城市更新投资有限公司		400,000.00							
小 计		400,000.00							400,000.00
合 计	621,644,557.99	400,000.00	4,900,000.00	-28,747,384.74					-111,740,000.00
									476,657,173.25

注：（1）2020年12月16日，本公司通过广州产权交易所（广东联合产权交易中心国有资产交易业务子平台）与港中旅（青岛）海泉湾有限公司签订了股权转让协议，本公司以21,300万元转让天晨公司49%的股权，转让价格与账面价值490万元的差额确认投资收益20,810万元。本公司于2020年12月25日收到广东联合产权所转来天晨公司股权转让款并于2020年12月31日完成工商变更登记手续。

（2）本公司分别持有广东亿华房地产开发有限公司41.00%的股权4,674万元和广州东湛房地产开发有限公司30.23%的股权6,500万元，根据公司与亿华房地产和东湛房地产签订的《广州市景豪坊项目合作合同》和《广东省广州市花都颐和盛世项目合作合同》约定，该股权投资的回报的方式为“固定红利+浮动红利”。“固定红利”是分别以股权投资款4,674万元的12%和6,500万元的15%计算的；浮动收益是根据项目租金或销售情况确定的。由于存在浮动收益的安排，公司将其作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，期末将其重分类为其他非流动金融资产。

（十一）其他权益工具投资

1. 其他权益工具分项列示

项 目	投资成本	期初余额	期末余额	本期确认的股利收入	本期累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益的金额	转入原因
海南珠江国际置业有限公司	15,000,000.00	14,104,824.55	8,741,973.97			
珠海中珠集团股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00	10,627,800.00			
广州市听云轩饮食发展有限公司	4,000,000.00					
中房集团汕头广联实业股份有限公司	5,556,640.00					
合 计	37,122,369.00	26,670,553.55	19,369,773.97			

（十二）其他非流动金融资产

类 别	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	4,000,000.00	
广东亿华房地产开发有限公司[注 1]		
广州东湛房地产开发有限公司[注 1]		
开平恒祥房地产开发有限公司[注 2]	4,000,000.00	

注：1、广东亿华房地产开发有限公司和广州东湛房地产开发有限公司本年从长期股权投资重分类至其他非流动金融资产，投资成本分别是4,674.00万元和6,500.00万元，具体原因详见附注六、（十）。

2、2020年12月，本公司对开平恒祥房地产开发有限公司丧失控制权，不将其纳入合并范围，该股权投资列报为其他非流动金融资产，具体情况详见附注七、（二）。

（十三）投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	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	144,297,020.83			144,297,020.83
（1）外购				
（2）存货转入	144,297,020.83			144,297,020.83
3.本期减少金额	37,720,404.29			37,720,404.29
（1）处置	11,795,947.80			11,795,947.80
（2）转入存货	25,924,456.49			25,924,456.49
4.期末余额	1,417,733,735.22			1,417,733,735.22
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	49,312,725.02			49,312,725.02
（1）计提	49,312,725.02			49,312,725.02
（2）存货转入				
3.本期减少金额	4,961,866.03			4,961,866.03
（1）处置	2,045,364.67			2,045,364.67
（2）转入存货	2,916,501.36			2,916,501.36
4.期末余额	162,234,806.87			162,234,806.87
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				
（2）存货转入				
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）转入存货				
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	1,254,160,029.79			1,254,160,029.79

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
2.期初账面价值	1,191,934,272.24			1,191,934,272.24

注：年末投资性房地产资产对外抵押账面价值为173,045,093.52元，详见附注六、（二十八）。

（十四） 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	746,432,756.30	806,113,810.65
固定资产清理		
合 计	746,432,756.30	806,113,810.65

1. 固定资产

（1） 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	酒店工器具及家具	其他	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	5,641,015.65				1,145,122.33	6,786,137.98
（1）购置					1,145,122.33	1,145,122.33
（2）存货转入	5,641,015.65					5,641,015.65
3.本期减少金额	39,150,025.00	117,918.00		638,847.00	1,074,736.31	40,981,526.31
（1）处置或报废		117,918.00		638,847.00	760,612.31	1,517,377.31
（2）转入存货						
（3）企业合并减少	39,150,025.00				314,124.00	39,464,149.00
4.期末余额	898,421,750.54	13,125,286.08	799,380.82	21,536,987.13	16,188,159.96	950,071,564.53
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	29,091,659.00	1,312,810.41	84,755.70	12,609.72	1,398,987.56	31,900,822.39
（1）计提	29,091,659.00	1,312,810.41	84,755.70	12,609.72	1,398,987.56	31,900,822.39
3.本期减少金额	4,682,347.20	109,096.00		607,748.65	1,015,964.52	6,415,156.37
（1）处置或报废		109,096.00		607,748.65	702,644.81	1,419,489.46
（2）转入存货						
（3）企业合并减少	4,682,347.20				313,319.71	4,995,666.91
4.期末余额	159,605,244.57	12,448,336.52	93,039.78	19,062,812.13	12,429,375.23	203,638,808.23
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	酒店工器具及家具	其他	合 计
(2) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 企业合并减少						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	738,816,505.97	676,949.56	706,341.04	2,474,175.00	3,758,784.73	746,432,756.30
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

注：年末固定资产对外抵押账面价值为 238,218,460.63 元，详见附注六、（二十八）。

（2）截止 2020 年 12 月 31 日，暂时闲置的固定资产情况

无。

（3）截止 2020 年 12 月 31 日，通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

（4）截止 2020 年 12 月 31 日，通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

（5）截止 2020 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的固定资产

无。

（十五）在建工程

类 别	期末余额	期初余额
在建工程项目	272,792.80	272,792.80
工程物资		
合 计	272,792.80	272,792.80

1. 在建工程项目

（1）在建工程项目基本情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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）重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
嘉福酒店改造	340,000,000.00	272,792.80				272,792.80

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
合 计	340,000,000.00	272,792.80				272,792.80

重大在建工程项目变动情况（续）

项目名称	工程投入占预算比例（%）	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	0.08	0.08				自筹
合 计	0.08	0.08				

（3）在建工程项目减值准备

无。

（十六）无形资产

1. 无形资产情况

项 目	土地使用权	专利权	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			1,815,418.08	1,815,418.08
（1）购置			1,815,418.08	1,815,418.08
3.本期减少金额			278,869.38	278,869.38
（1）处置			278,869.38	278,869.38
4.期末余额	1,226,823.00	645,500.00	8,757,703.54	10,630,026.54
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	580,694.99	645,500.00	711,503.72	1,937,698.71
（1）计提	580,694.99	645,500.00	711,503.72	1,937,698.71
3.本期减少金额			103,987.05	103,987.05
（1）处置			103,987.05	103,987.05
4.期末余额	1,226,823.00	645,500.00	6,568,540.49	8,440,863.49
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			2,189,163.05	2,189,163.05
2.期初账面价值	580,694.99	645,500.00	1,260,131.02	2,486,326.01

(2) 截止 2020 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十七) 商誉

1. 商誉账面原值

项 目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
嘉德丰公司	328,791.01					328,791.01
合 计	328,791.01					328,791.01

经减值测试，未发现上述商誉存在减值。

(十八) 长期待摊费用

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	2,412,813.35	29,777,003.03	7,215,784.15		24,974,032.23
合 计	2,412,813.35	29,777,003.03	7,215,784.15		24,974,032.23

(十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	7,174,247.87	28,696,991.48	2,947,678.51	11,790,714.04
广告费支出				
可抵扣亏损	152,985,391.41	611,941,565.64	96,829,629.88	387,318,519.52
内部交易未实现利润	8,425,678.33	33,702,713.32		
预收房款按税法核定利润				
交易性金融资产公允价值变动	33,135,058.25	132,540,233.00	33,135,058.25	132,540,233.00
预提土地增值税	191,481,068.40	765,924,273.60	130,928,863.70	523,715,454.80
其他	740,554.93	2,962,219.72	7,206,123.18	28,824,492.72
小 计	393,941,999.19	1,575,767,996.76	271,047,353.52	1,084,189,414.08
递延所得税负债：				
非同一控制下企业合并资产评估增值	359,189,820.41	1,436,759,281.64	375,596,786.95	1,502,387,147.80
预缴土地增值税	13,342,493.34	53,369,973.36		
其他			142,727,600.00	570,910,400.00
小 计	372,532,313.75	1,490,129,255.00	518,324,386.95	2,073,297,547.80

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	682,473,059.37	27,158,006.51
可抵扣亏损	334,638,732.04	244,975,436.04
合 计	1,017,111,791.41	272,133,442.55

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年 度	期末余额	期初余额	备 注
2020 年		8,520,907.04	
2021 年	32,508,320.06	32,508,320.06	
2022 年	69,661,375.18	69,661,375.18	
2023 年	35,532,886.45	35,532,886.45	
2024 年	97,294,919.93	98,751,947.31	
2025 年	99,641,230.42		
合 计	334,638,732.04	244,975,436.04	

(二十) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
佣金	2,533,421.00	
股权收购款		350,000,000.00
小 计	2,533,421.00	350,000,000.00
减：一年内到期部分		350,000,000.00
合 计	2,533,421.00	

注：股权收购款 35,000.00 万元由于终止《股权转让合同》期末重分类至其他应收款，详见附注十三（三）。

(二十一) 应付账款

1. 按账龄分类

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	910,185,993.03	241,224,285.72
1 年以上	66,117,272.02	133,172,675.23
合 计	976,303,265.05	374,396,960.95

2. 应付账款按性质披露

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	935,522,884.18	360,835,508.42
应付购置款	2,514,510.25	8,161,714.74
应付服务费	38,265,870.62	5,399,737.79
合 计	976,303,265.05	374,396,960.95

3. 账龄超过1年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
长沙靖港建筑工程有限公司	10,458,017.97	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
合 计	27,882,582.90	

(二十二) 合同负债

1. 合同负债按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	5,195,529,712.42	2,760,812,275.27
1年以上		
合 计	5,195,529,712.42	2,760,812,275.27

2. 合同负债按分类列示

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	5,120,130,035.20	2,733,077,670.94
预收工程款	74,483,202.58	27,406,749.53
其他	916,474.64	327,854.80
合 计	5,195,529,712.42	2,760,812,275.27

3. 预售房产收款情况

项 目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
珠江柏悦湾项目(一期)	1,073,884,179.63	1,145,606,143.13	已竣工	
珠江柏悦湾项目(二期)	878,574,117.98	48,084,126.60	2021年	77.75
颐德大厦项目	1,541,545,363.80		已竣工	
云湖花城项目	1,269,316,074.82		2022年	12.67
花屿花城项目	255,654,179.74		2022年	12.60
翰林国际项目	30,129,177.71	36,534,101.90	已竣工	
四方印项目	19,374,981.66		2024年	5.13
新地东方明珠项目(一期、三期)	15,483,594.90	225,096,694.86	已竣工	
珠江好世界项目	13,326,823.72	1,068,746,725.70	已竣工	
珠江新岸项目	9,670,481.90		已竣工	
珠江花城项目	231,428.57	192,380.73	已竣工	
珠江嘉园项目	3,183,612.34	111,313,675.46	已竣工	
中侨中心项目	3,074,431.89	30,602,259.76	已竣工	
珠江璟园项目	2,976,821.49	16,210,982.14	已竣工	

项 目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
金山阁项目	101,142.86		已竣工	
开平天玺湾项目		33,459,269.05	已竣工	
珠江郈城项目	3,603,622.19	17,231,311.61	已竣工	
合 计	5,120,130,035.20	2,733,077,670.94		

4. 账龄超过1年的大额合同负债

无。

5. 建造合同形成的已结算未完工项目情况

无。

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	7,315,369.59	175,375,754.14	157,412,346.86	25,278,776.87
离职后福利-设定提存计划	1,716,436.05	3,534,139.90	5,235,633.69	14,942.26
辞退福利	9,488.28	1,026,564.26	1,026,564.26	9,488.28
一年内到期的其他福利				
合 计	9,041,293.92	179,936,458.30	163,674,544.81	25,303,207.41

2. 短期职工薪酬情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	5,572,261.24	147,162,587.79	129,533,160.23	23,201,688.80
职工福利费		9,481,472.61	9,433,081.61	48,391.00
社会保险费	10,667.53	5,653,173.57	5,668,233.95	-4,392.85
其中：医疗保险费	9,533.09	5,081,918.17	5,096,800.16	-5,348.90
工伤保险费	124.45	20,878.05	20,896.83	105.67
生育保险费	1,009.99	550,377.35	550,536.96	850.38
住房公积金	-75,188.38	9,541,476.43	9,416,117.05	50,171.00
工会经费和职工教育经费	1,807,629.20	3,496,437.95	3,321,148.23	1,982,918.92
其他		40,605.79	40,605.79	
合 计	7,315,369.59	175,375,754.14	157,412,346.86	25,278,776.87

3. 设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	15,750.69	747,628.40	748,866.36	14,512.73
失业保险费	454.85	23,287.02	23,312.34	429.53
企业年金缴费	1,700,230.51	2,763,224.48	4,463,454.99	
其他				
合 计	1,716,436.05	3,534,139.90	5,235,633.69	14,942.26

(二十四) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
土地增值税	886,577,756.67	520,836,094.94
企业所得税	155,815,163.17	105,452,750.20
增值税	43,391,211.41	20,792,284.18
个人所得税	1,387,375.05	1,386,987.30
教育费附加	965,642.07	477,264.57
营业税	617,493.04	709,993.04
城市维护建设税	329,609.74	298,573.80
其他	2,148,445.67	1,608,551.00
合 计	1,091,232,696.82	651,562,499.03

(二十五) 其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	10,655,496,651.63	8,302,148,770.82
合 计	10,655,496,651.63	8,302,148,770.82

1. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	10,468,839,832.99	7,941,684,254.27
保证金	6,696,358.20	14,564,873.65
押金	27,968,126.34	21,884,888.60
代收水电费及排污费	13,169,874.52	12,790,050.37
代收产权费用	3,477,513.38	5,979,459.71
代收更换电梯费	6,008,415.59	
代收煤气管道费	1,401,100.00	1,401,100.00
代收登记费及税费	122,456.23	331,494.12
定金等房地产业款	35,839,419.18	11,820,240.23
员工个人社保、公积金	95,727.53	409,443.52
其他	91,877,827.67	291,282,966.35
合 计	10,655,496,651.63	8,302,148,770.82

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
广州珠江实业集团有限公司	3,800,919,331.44	未结算
广州地铁集团有限公司	3,339,511,316.17	未结算
广州盛唐投资有限公司	32,436,170.74	未结算

单位名称	期末余额	未偿还原因
湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	未结算
广州荣跃电气物资发展有限公司	20,176,570.00	未结算
广州茂源电气工程有限公司	14,926,889.29	未结算
唐志威	14,670,383.71	未结算
深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	未结算
	7,262,990,661.35	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注六、二十八）	1,041,105,802.96	960,202,000.00
一年内到期的应付债券（附注六、二十九）	1,512,728,368.59	
合 计	2,553,834,171.55	960,202,000.00

(二十七) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	259,640,150.75	231,888,403.13
合 计	259,640,150.75	231,888,403.13

(二十八) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,144,690,055.96	3,202,690,000.00
质押借款	40,380,368.00	
保证借款	300,377,888.89	
信用借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
小 计	3,485,448,312.85	4,202,690,000.00
减：一年内到期部分	1,041,105,802.96	960,202,000.00
合 计	2,444,342,509.89	3,242,488,000.00

注：1、抵押借款：

(1) 截止 2020 年 12 月 31 日止，本公司取得交通银行股份有限公司广州中环支行抵押借款余额为 4,600 万元，越秀区东风中路 362 号 B101-B119 车位，B201-B269 车位，B301-B370 车位，B401-B464 车位，抵押物投资性房地产账面价值 5,238.84 万元，评估价值为 9,205.70 万元。

(2) 截止 2020 年 12 月 31 日止，本公司的子公司品实公司取得浦发银行广州中大支行抵押借款余额 62,652.71 万元，抵押物为白云湖一期在建项目广州市白云区云山一街#6（自编 17 栋）的 27 套，云山一街#4（自编 18 栋）135 套、云山一街#2（自编 19 栋）65 套房产，

抵押物预测建筑面积为 25,911.85 平方米，该抵押开发成本账面价值为 70,366.50 万元，该抵押财产于评估基准日（2020 年 10 月）的评估价值为 75,265.23 万元。

（3）截止 2020 年 12 月 31 日止，本公司的子公司湖南公司取得长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行的抵押借款余额为 46,900 万元。抵押物为位于长沙市开福区的珠江花城第三组团 16 栋房产，抵押物固定资产账面价值 22,788.75 万元，抵押物投资性房地产账面价值 2,847.71 万元，评估价值共 56,007.10 万元。

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

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

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

2、质押借款：

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

3、保证借款：

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

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

(二十九) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
应付公司债券	2,958,354,576.97	2,962,735,999.97
其他应付债券	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
小 计	4,958,354,576.97	4,962,735,999.97
减: 一年内到期部分	1,512,728,368.59	
合 计	3,445,626,208.38	4,962,735,999.97

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
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)	40,000,000.00	2019-6-22	2 年	40,000,000.00
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)	1,400,000,000.00	2018-4-2	3+2 年	1,389,500,000.00
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)	650,000,000.00	2019-7-11	3 年	647,400,000.00
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)	780,000,000.00	2019-11-6	3 年	776,880,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划	900,000,000.00	2018-12-29	5 年	900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划	1,100,000,000.00	2019-1-9	5 年	1,100,000,000.00
合 计	4,870,000,000.00			4,853,780,000.00

应付债券的增减变动 (续)

债券名称	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)	40,899,999.97		1,800,000.03		1,800,000.00	40,900,000.00
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)	1,472,765,000.00		97,020,000.00	936,631.41	97,020,000.00	1,471,828,368.59
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)	665,437,500.00		37,050,000.00	1,417,397.37	37,050,000.00	664,020,102.63
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)	783,633,500.00		43,602,000.00	2,027,394.25	43,602,000.00	781,606,105.75
中英益利-珠江实业债权投资计划	900,000,000.00					900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划	1,100,000,000.00					1,100,000,000.00

债券名称	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
合 计	4,962,735,999.97		179,472,000.03	4,381,423.03	179,472,000.00	4,958,354,576.97

注：面值为债券发行的总面值，发行金额为债券发行总面值扣除交易费用后的金额。

2. 划分为金融负债的其他金融工具说明

无。

（三十）其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	137,247,321.99	
合 计	137,247,321.99	

（三十一）股本

项 目	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

（三十二）资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	11,050,656.00			11,050,656.00
合 计	11,050,656.00			11,050,656.00

（三十三）其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益		-7,300,779.58				-7,300,779.58		-7,300,779.58
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动		-7,300,779.58				-7,300,779.58		-7,300,779.58
企业自身信用风险公允价值变动								

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计		-7,300,779.58				-7,300,779.58		-7,300,779.58

(三十四) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	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

(三十五) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,116,568,390.26	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-373,322,456.04	
其中：会计政策变更	-373,322,456.04	
调整后期初未分配利润	1,743,245,934.22	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-590,819,652.65	
减：提取法定盈余公积		
减：应付普通股股利	25,603,821.69	
减：其他	108,654,361.77	
期末未分配利润	1,018,168,098.11	

注：1. 由于会计政策变更，影响期初未分配利润-373,322,456.04元。

2. 2020年1月, 本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子公司金海公司 45.00%的股权, 收购对价与净资产份额的差额为 108,654,361.77 元, 资本公积(股本溢价)不足冲减, 冲减未分配利润。

(三十六) 营业收入和营业成本

1. 营业收入及营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,360,963,585.33	1,552,212,473.87	2,718,633,115.48	1,892,085,861.17
其他业务	114,089,969.38	56,542,843.43	229,213,143.71	113,007,068.14
合 计	2,475,053,554.71	1,608,755,317.30	2,947,846,259.19	2,005,092,929.31

2. 主营业务(分行业)

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	2,183,195,088.69	1,347,491,830.62	2,513,251,183.55	1,740,454,501.27
物业出租及管理	173,009,945.44	200,951,805.20	179,833,317.43	144,958,032.36
工程结算及服务收入	4,758,551.20	3,768,838.05	25,138,586.35	6,668,327.54
健康管理咨询			410,028.15	5,000.00
合 计	2,360,963,585.33	1,552,212,473.87	2,718,633,115.48	1,892,085,861.17

3. 主营业务(分地区)

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
长沙地区	1,638,220,645.36	1,170,048,532.18	1,834,025,137.02	1,395,936,884.38
广州地区	576,965,038.92	249,514,826.83	749,199,750.24	378,563,343.62
合肥地区	145,777,901.05	132,649,114.86	120,776,352.98	108,303,845.99
江门地区			14,631,875.24	9,281,787.18
合 计	2,360,963,585.33	1,552,212,473.87	2,718,633,115.48	1,892,085,861.17

4. 房地产业收入

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
珠江好世界项目	1,085,524,060.59	753,638,587.79	217,850,346.61	148,020,147.48
新地东方明珠项目	288,589,081.37	195,341,924.39	428,751,461.17	246,076,407.17
珠江嘉园项目	235,962,201.91	106,508,691.72	523,350,978.09	257,544,154.52
珠江柏悦湾项目	164,645,210.98	117,895,613.33	1,114,037,020.22	942,832,017.81
中侨中心项目	128,363,139.35	80,339,534.45	118,306,312.66	107,240,659.31
珠江新岸项目	109,162,625.71	24,672,096.18		

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
珠江璟园项目	97,471,757.23	38,508,825.10	9,074,109.58	2,944,090.83
珠江郾城项目	24,469,301.89	11,525,234.43	8,352,588.75	6,723,743.70
御东雅轩项目	22,095,238.09	3,137,883.52	5,563,045.71	2,830,288.55
旧有物业	15,854,987.27	385,366.37	69,502,218.89	12,996,872.93
翰林国际项目	10,594,627.16	15,052,533.67		
珠江花城项目	462,857.14	485,539.67	3,831,226.63	3,964,331.79
开平天玺湾项目			14,631,875.24	9,281,787.18
合 计	2,183,195,088.69	1,347,491,830.62	2,513,251,183.55	1,740,454,501.27

(三十七) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	241,461,441.69	195,830,080.59
房产税	10,048,048.52	12,923,925.44
城市维护建设税	7,281,867.14	8,772,553.55
印花税	5,681,666.63	6,665,779.94
土地使用税	5,108,885.59	4,401,082.37
教育费附加	3,121,383.38	3,759,178.18
地方教育附加	2,079,549.98	2,508,225.17
其他	166,015.76	240,578.75
合 计	274,948,858.69	235,101,403.99

(三十八) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	46,801,790.40	18,066,769.10
销售服务费	14,937,793.85	18,662,741.12
职工薪酬	12,366,348.97	11,828,115.05
空置房物业管理费	10,827,739.02	3,011,008.68
办公费	9,812,063.13	7,833,856.58
折旧摊销	6,409,664.97	577,359.99
物业管理开办费	5,781,073.27	3,681,565.54
展览费	2,834,728.39	1,710,132.15
委托代销手续费	1,640,000.00	760,000.00
其他	7,197,141.57	4,398,753.10
合 计	118,608,343.57	70,530,301.31

(三十九) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	98,855,402.87	82,897,018.97
折旧摊销费	21,652,899.72	14,154,454.38

项 目	本期发生额	上期发生额
诉讼及中介费	15,856,970.55	11,696,960.46
办公费	8,971,617.33	5,861,091.61
装修设计费	7,890,862.52	
邮电通讯费	1,140,827.56	480,128.35
机动车辆费	1,098,668.13	1,782,040.12
业务招待费	870,441.94	951,848.72
财产保险	863,210.89	218,948.47
交通差旅费	416,321.02	915,068.63
其他	7,658,109.21	6,643,672.80
合 计	165,275,331.74	125,601,232.51

(四十) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	417,268,822.18	382,088,737.68
减：利息收入	22,584,777.00	23,235,046.91
担保服务费	21,696,235.00	21,353,509.85
债券评级费用	188,679.25	330,188.68
手续费支出	584,199.50	526,278.02
债券发行佣金		5,720,000.00
其他支出	268,760.91	2,284,342.47
合 计	417,421,919.84	389,068,009.79

(四十一) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
与日常活动相关的政府补助	258,195.25	44,313.60	与收益相关
合 计	258,195.25	44,313.60	

与日常活动相关的政府补助：

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
增值税加计抵减	161,121.00	41,313.60	与收益相关
稳岗补贴	53,430.53		与收益相关
手续费返还	43,643.72		与收益相关
增量贡献奖		3,000.00	与收益相关
合 计	258,195.25	44,313.60	

(四十二) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-28,747,384.74	-36,655,435.42
处置长期股权投资产生的投资收益	206,883,333.34	293,699,011.18
交易性金融资产持有期间的投资收益	5,264,866.65	67,183.65

类 别	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产的投资收益	23,975,745.83	22,301,833.43
合 计	207,376,561.08	279,412,592.84

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	3,666,241.67	11,349,589.43
其他非流动金融资产	-111,740,000.00	
合 计	-108,073,758.33	11,349,589.43

(四十四) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-8,721,378.34	
其他应收款坏账损失	-497,232,841.08	-122,333.63
合 计	-505,954,219.42	-122,333.63

(四十五) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-8,172,994.86	
合 计	-8,172,994.86	

(四十六) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	-25,488.21	34,163.48	-25,488.21
合 计	-25,488.21	34,163.48	-25,488.21

(四十七) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	2,060,000.00		2,060,000.00
罚款违约赔偿	5,173,474.59	731,031.00	5,173,474.59
非流动资产毁损报废利得	75.39	1,233.76	75.39
其中：固定资产毁损报废利得		1,233.76	
其中：无形资产毁损报废利得	75.39		75.39
其他	852,090.72	533,631.76	852,090.72
合 计	8,085,640.70	1,265,896.52	8,085,640.70

注：违约赔偿款主要为湖南尔康制药股份有限公司证券虚假陈述案诉讼赔偿款 3,777,035.19 元，其他为客户违约定金及罚款收入。

2. 计入营业外收入的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额	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
新冠疫情补贴	50,000.00		与收益相关
合 计	2,060,000.00		

(四十八) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	35,417,099.99	56,266.86	35,417,099.99
违约金	6,127,566.31	11,534,183.25	6,127,566.31
非流动资产毁损报废损失	35,736.36	12,244.90	35,736.36
其中：固定资产毁损报废损失	35,736.36	12,244.90	35,736.36
罚款支出	152,365.73	20,800.00	152,365.73
对外捐赠	110,000.00	1,099,339.62	110,000.00
其他	3,857,547.09	858,070.44	3,857,547.09
合 计	45,700,315.48	13,580,905.07	45,700,315.48

注：本公司因2012年至2016年未按税法规定对销售珠江璟园项目取得的收入申报缴纳增值税、营业税、城市维护建设税及预征土地增值税，收到国家税务总局广州市税务局稽查局出具的《税务处理决定书》，补缴税款18.44万元和缴税款滞纳金3,514.40万元。

(四十九) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	151,346,417.20	37,671,602.91
递延所得税费用	-96,432,883.68	96,278,737.76
合 计	54,913,533.52	133,950,340.67

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金 额
利润总额	-562,162,595.70
按法定/适用税率计算的所得税费用	-140,540,648.93
子公司适用不同税率的影响	500,000.01
调整以前期间所得税的影响	-9,029.80
非应税收入的影响	
权益法核算的长期股权投资收益的影响	7,186,846.19
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,125,817.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-9,604,661.46

项 目	金 额
或可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	188,255,209.97
所得税费用	54,913,533.52

(五十) 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	224,975,249.88	451,219,855.06
其中：诚意金	60,000,000.00	
往来款	100,486,374.80	397,175,858.57
利息收入	17,765,512.13	23,235,046.91
押金收入	6,202,651.48	1,672,045.00
保证金	6,802,180.19	1,603,234.00
物业维修基金	8,446,480.99	3,591,664.13
代收综合税费	8,324,983.74	7,477,652.98
其他	16,947,066.55	16,464,353.47
支付其他与经营活动有关的现金	306,209,911.96	440,447,552.04
往来款	38,059,803.30	313,428,300.56
费用性支出	141,973,271.69	76,957,203.88
滞纳金	35,407,042.19	
员工借款	7,838,140.87	18,020,178.98
退押金、保证金	14,798,919.20	3,628,042.30
代垫水电费、税费	33,218,856.38	10,803,383.72
支付受限货币资金	25,981,260.30	
捐赠支出	110,000.00	1,099,339.62
合作订金		120,000.00
其他	8,822,618.03	16,391,102.98

2. 收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金	101,213,022.70	575,337,247.03
其中：委托贷款利息收入	101,213,022.70	274,472,589.31
保证金		300,864,657.72
支付其他与投资活动有关的现金	3,141,244.76	330,730,220.00
其中：投资手续费	2,202,110.96	
处置开平恒祥产生现金净额	939,133.80	

项 目	本期发生额	上期发生额
退还保证金		330,000,000.00
出售股权挂牌手续费		730,220.00

3. 收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	3,640,553,641.00	7,238,490.11
其中：关联方借款	3,640,553,641.00	
收回受限货币资金		7,238,490.11
支付其他与筹资活动有关的现金	2,251,509,278.70	28,393,573.36
其中：购买少数股东股权款	72,046,129.37	
归还关联方借款	2,156,942,177.92	
其他融资费用	22,520,971.41	28,393,573.36

(五十一) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-617,076,129.22	266,905,358.78
加：信用减值损失	505,954,219.42	122,333.63
资产减值准备	8,172,994.86	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	81,213,547.41	72,048,079.18
无形资产摊销	1,937,698.71	875,233.88
长期待摊费用摊销	7,215,784.15	1,041,883.91
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）	25,488.21	-34,163.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	35,660.97	12,244.90
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	108,073,758.33	-11,349,589.43
财务费用（收益以“-”号填列）	435,680,344.58	340,227,875.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-207,376,561.08	-279,412,592.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-125,407,740.56	28,175,585.28
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-142,422,720.76	67,964,484.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,551,912,513.42	-8,187,128,276.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,100,327,734.26	630,380,599.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,901,794,394.68	6,947,503,129.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	702,647,171.18	-122,667,814.25

项 目	本期发生额	上期发生额
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	4,240,820,745.95	1,972,812,444.69
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	2,268,008,301.26	544,047,219.88

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	25,000,000.00
其中：广州隼峰房地产开发有限公司	25,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	276,078.00
其中：广州隼峰房地产开发有限公司	276,078.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
其中：广州隼峰房地产开发有限公司	
取得子公司支付的现金净额	24,723,922.00

3. 本期收到的处置子公司及其他营业单位的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	208,100,000.00
其中：开平恒祥房地产开发有限公司	
广州天晨房地产开发有限公司	208,100,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	939,133.80
其中：开平恒祥房地产开发有限公司	939,133.80
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：开平恒祥房地产开发有限公司	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	207,160,866.20
其中：开平恒祥房地产开发有限公司	-939,133.80
广州天晨房地产开发有限公司	208,100,000.00

4. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
-----	------	------

2020年1月1日—2020年12月31日

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	4,240,820,745.95	1,972,812,444.69
其中：库存现金	281,614.06	442,452.56
可随时用于支付的银行存款	4,239,504,382.29	1,971,080,490.90
可随时用于支付的其他货币资金	1,034,749.60	1,289,501.23
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,240,820,745.95	1,972,812,444.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(五十二) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	22,671,372.61	按揭保证金、项目保证金及工人工资保证金
开发成本	1,417,430,333.75	贷款抵押
开发产品	474,429,276.40	贷款抵押
开发产品	196,429,228.85	法院查封冻结房产
固定资产	238,218,460.63	贷款抵押
投资性房地产	173,045,093.52	贷款抵押
合 计	2,522,223,765.76	

七、合并范围的变更

(一) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

1. 合并交易基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
广州隼峰房地产开发有限公司	2020年12月17日	2,500万	50.00	非同一控制下企业合并	2020年12月17日	股权转让协议已获本公司审批通过、股权投资款已100%支付、工商变更已完成办理。	-	-

注：本公司于2020年12月17日收购隼峰公司及其全资子公司隼浩房地产。

2. 合并成本及商誉

合并成本	广州隼峰房地产开发有限公司
------	---------------

现金	25,000,000.00
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
其他	
合并成本合计	25,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	25,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

公司名称	广州隼峰房地产开发有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：	1,860,422,671.37	1,854,983,907.57
货币资金	50,276,078.00	50,276,078.00
存货	1,810,138,763.80	1,804,700,000.00
其他流动资产	7,829.57	7,829.57
负债：	1,810,422,671.37	1,810,422,671.37
应交税费	940,758.98	940,758.98
其他应付款	1,809,481,912.39	1,809,481,912.39
净资产：	50,000,000.00	44,561,236.20
减：少数股东权益	25,000,000.00	22,280,618.10
取得的归属于收购方份额	25,000,000.00	22,280,618.10

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

无。

5. 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无。

(二) 合并范围发生变化的其他原因

与上年相比本年因其他原因新增合并单位 2 家。原因为：

2020 年 5 月，本公司出资设立环保公司，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%。

2020年9月，本公司出资设立璟润公司，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100.00%。

与上年相比本年因其他原因减少合并单位1家。原因如下：

2020年6月，本公司对开平恒祥及其股东开平住宅建筑工程集团有限公司和广东盛开置业有限公司提起诉讼，2020年12月，开平恒祥通过2020年第一次股东会决议，罢免甘耀华等本公司外派董事的职务，本公司不再参与开平恒祥的经营政策和日常管理，丧失控制权，不将其纳入合并范围。截止年末，诉讼事项仍在进行中。

丧失控制权后，本公司仍持有开平恒祥40.00%的股权400.00万元，根据公司签订的《广东省开平市天玺湾项目合作合同》约定，该股权投资的回报的方式为“固定红利+浮动红利”。

“固定红利”是以股权投资款400.00万元的15%计算的；浮动收益是根据项目销售情况确定的。由于存在浮动收益的安排，公司将其作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，期末将其重分类为其他非流动金融资产。

八、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

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠江物管	广东广州	广东广州	物业管理	80.00		设立取得
湖南公司	湖南长沙	湖南长沙	实业投资、房地产开发经营	100.00		设立取得
珠江投资	广东广州	广东广州	投资、批发和零售贸易	100.00		设立取得
珠实健康	广东广州	广东广州	商务服务业	100.00		设立取得
嘉德丰公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		股权收购
广隆公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		股权收购
安徽中侨	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	50.71		增资扩股
金海公司	广东广州	广东广州	房地产经营管理策划	100.00		增资扩股
海南绿岛	海南海口	海南海口	房地产项目投资、房屋租赁、物业服务。	100.00		设立取得
盛唐公司	广东广州	广东广州	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。	51.00		增资扩股
品实公司	广东广州	广东广州	房地产开发经营、房地产中介服务；物业管理	51.00		股权收购
璟逸公司	广东广州	广东广州	场地租赁（不含仓储）；房地产开发经营；物业管理；停车	100.00		设立取得

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
			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			
璟润公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		设立取得
深圳灏泽	广东深圳	广东深圳	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	100.00		设立取得
环保公司	广东广州	广东广州	生态保护和环境治理业	60.00		设立取得
长沙商管	湖南长沙	湖南长沙	物业管理		100.00	设立取得
新地置业	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		90.00	股权收购
湖南武高科	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		90.00	股权收购
长沙固业	湖南长沙	湖南长沙	房屋建筑		100.00	设立取得
隼峰公司	广东广州	广东广州	房地产开发	50.00		股权收购
隼浩房地产	广东广州	广东广州	房地产开发		50.00	股权收购

子公司的持有半数表决权但仍控制被投资单位的依据说明：

隼峰公司是2018年7月5日经广州市南沙区市场监督管理局核准登记的有限责任公司。2020年11月，本公司与广州城建开发南沙房地产有限公司、广州正嘉经济信息咨询有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）、广州隼峰房地产开发有限公司、广州隼浩房地产开发有限公司各方签订了《广州南沙区南沙湾2020NJY-14地块项目之合作协议》（以下简称“合作协议”）并于2020年12月完成股权转让，本公司目前持有隼峰公司50%的股权。根据隼峰公司章程规定，需由董事会审议的事项必须经全体董事过半数表决同意方可通过，本公司于隼峰公司董事会中占有议席超过半数，本公司已实际控制隼峰公司财务和经营的重大决策。

2. 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	珠江物管	20.00	500,074.96		2,765,876.69
2	安徽中侨	49.29	-23,242,214.69		478,465,444.10
3	开平恒祥	60.00	-8,471,118.86		
4	金海公司	45.00	-518,994.19		
5	盛唐公司	49.00	-29,697,890.80		-79,447,959.48
6	品实公司	49.00	-18,247,166.16		582,180,608.79

序号	公司名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
7	环保公司	40.00	-311,442.39		1,688,557.61
8	新地置业	10.00	62,752,806.60	151,782,612.67	16,146,105.03
9	武高科公司	10.00	-7,650,909.10	22,247,387.33	11,528,128.59
10	隽峰公司	50.00	-1,369,621.94		26,369,621.95

3. 重要的非全资子公司主要财务信息（划分为持有待售的除外）

子公司名称	期末余额					
	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
珠江物管	49,735,396.53	1,306,653.16	51,042,049.69	37,212,666.24		37,212,666.24
安徽中侨	1,374,695,244.86	134,817,776.37	1,509,513,021.23	203,739,210.01	337,687,267.75	541,426,477.76
盛唐公司	205,939,566.63	20,240.93	205,959,807.56	247,983,511.48	15,226,797.93	263,210,309.41
品实公司	11,269,104,919.64	43,752,353.86	11,312,857,273.50	9,211,462,778.00	913,270,804.10	10,124,733,582.10
环保公司	5,427,279.93	259,535.33	5,686,815.26	1,465,421.24		1,465,421.24
隽峰公司	406,075,770.90		406,075,770.90	355,169,977.87		355,169,977.87
隽浩房地产	1,854,713,641.00		1,854,713,641.00	1,861,058,197.83		1,861,058,197.83
新地置业	359,836,348.08	33,035,533.30	392,871,881.38	204,091,641.60	42,157,251.71	246,248,893.31
湖南武高科	184,513,421.74	14,270,581.84	198,784,003.58	107,425,142.69	9,169,654.76	116,594,797.45

(续)

子公司名称	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
珠江物管	47,529,426.20	1,738,214.90	49,267,641.10	37,938,632.46		37,938,632.46
安徽中侨	1,689,991,037.81	50,471,831.44	1,740,462,869.25	154,140,188.93	571,082,120.44	725,222,309.37
开平恒祥	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	248,412,244.50	30,244.40	248,442,488.90	198,458,408.08	79,878,528.62	278,336,936.70
品实公司	8,842,715,263.04	3,660,676.48	8,846,375,939.52	7,786,919,282.99	166,923,850.51	7,953,843,133.50
新地置业	663,112,103.73	15,968,218.57	679,080,322.30	319,312,087.36	88,322,300.91	407,634,388.27
湖南武高科	219,263,352.03	6,032,217.76	225,295,569.79	100,344,982.41	28,388,804.91	128,733,787.32
金海公司	3,228,982.29	460,784,652.61	464,013,634.90	484,543,758.05	60,896,081.85	545,439,839.90

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠江物管	59,605,022.73	2,500,374.81	2,500,374.81	2,794,783.72
安徽中侨	149,748,752.58	-47,154,016.41	-47,154,016.41	33,364,698.14
开平恒祥	90,828.64	-8,471,118.86	-8,471,118.86	-1,370,256.36
盛唐公司	10,594,627.16	-27,356,054.05	-27,356,054.05	-6,258.57

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
品实公司		-37,239,114.62	-37,239,114.62	639,929,238.38
环保公司	1,298,199.62	-778,605.98	-778,605.98	54,354.08
新地置业	281,934,056.20	42,485,386.80	42,485,386.80	-23,956,476.07
湖南武高科	7,615,737.91	-7,650,909.10	-7,650,909.10	755,553.65
隽峰公司		660,294.44	660,294.44	-77,290,000.00
隽浩房地产		-3,399,538.33	-3,399,538.33	-750,600,000.00

(续)

子公司名称	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
珠江物管	58,502,458.87	2,266,346.83	2,266,346.83	-5,558,000.73
安徽中侨	122,625,114.45	-48,790,102.29	-48,790,102.29	45,689,460.72
开平恒祥	14,870,157.23	-6,548,198.03	-6,548,198.03	-27,928,336.51
盛唐公司		-22,336,458.10	-22,336,458.10	-17,979,561.97
品实公司		-8,996,275.41	-8,996,275.41	-106,435,472.56
新地置业	421,878,314.24	95,958,099.81	95,958,099.81	175,699,143.46
湖南武高科	7,899,091.93	78,144.76	78,144.76	-8,580,383.13
金海公司	1,235,853.30	-42,238,967.18	-42,238,967.18	586,452.18
海南锦绣		-465,473.78	-465,473.78	-1,002,577.48

(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

1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2020年1月，本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子公司金海公司45.00%的股权，收购对价与净资产份额的差额为108,654,361.77元，资本公积（股本溢价）不足冲减，冲减未分配利润。

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

项 目	金海公司
购买成本/处置对价	73,472,835.53
其中：现金	72,046,129.37
其他应付款	1,426,706.16
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	-35,181,526.24
差额	108,654,361.77
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	

项 目	金海公司
调整未分配利润	-108,654,361.77

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业和联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	广东东莞	广东广州	批发业	49.00		权益法
广州捷星房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	25.95		权益法

2. 重要合营企业的主要财务信息（划分为持有待售的除外）

项 目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额			
	广州捷星房地产开发 有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展 有限公司	广州天晨房地产开发有 限公司	广州捷星房地产开发 有限公司	广州东湛房地产开发有 限公司	广州市穗芳鸿华科技发展 有限公司
流动资产	598,715,413.57	21,598,600.30	1,955,877,454.91	547,309,792.85	1,066,003,735.40	19,107,877.10
其中：现金和现金等价物	77,257,491.85	16,568.42	6,879,578.63	66,433,202.43	15,848,527.76	56,486.30
非流动资产	75,179.70	1,081,877,577.76	213,301.59	1,830,136.27	178,476,926.87	1,135,226,562.43
资产合计	598,790,593.27	1,103,476,178.06	1,956,090,756.50	549,139,929.12	1,244,480,662.27	1,154,334,439.53
流动负债	31,094,049.07	170,238,881.22	2,671,016.00	46,989,222.57	504,355,884.40	157,675,752.02
非流动负债	50,939,000.00	234,954,459.03	1,951,790,000.00	34,000,000.00	579,193,317.43	242,560,958.76
负债合计	82,033,049.07	405,193,340.25	1,954,461,016.00	80,989,222.57	1,083,549,201.83	400,236,710.78
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	516,757,544.20	698,282,837.83	1,629,740.50	468,150,706.55	160,931,460.44	754,097,728.75
按持股比例计算的净资产份 额	134,098,582.72	342,158,590.54	798,572.85	121,485,108.35	48,649,580.49	369,507,887.09
调整事项			4,101,427.16	14,011,562.55	16,350,419.51	
其中：商誉						
内部交易未实现利润						
其他			4,101,427.16	14,011,562.55	16,350,419.51	
对合营企业权益投资的账面 价值	134,098,582.72	342,158,590.54	4,900,000.00	135,496,670.90	65,000,000.00	369,507,887.09
存在公开报价的合营企业权						

广州珠江实业开发股份有限公司
财务报表附注
2020年1月1日—2020年12月31日

项 目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额			
	广州捷星房地产开 发有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展 有限公司	广州天晨房地产开 发有限公司	广州捷星房地产开 发有限公司	广州东湛房地 产有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展 有限公司
益投资的公允价值						广东亿华房地 产有限公司
营业收入		2,410,089.93			144,525.46	2,410,089.89
财务费用	79,560.77	13,543,060.31	1,620.95	-194,374.31	-35,017.29	19,168,034.85
所得税费用						-9,525.21
净利润	-5,387,623.04	-55,814,890.93	-5,443,661.02	-3,174,301.27	-8,864,735.14	-61,516,779.18
终止经营的净利润						-1,291,501.80
其他综合收益						
综合收益总额	-5,387,623.04	-55,814,890.93	-5,443,661.02	-3,174,301.27	-8,864,735.14	-61,516,779.18
本年度收到的来自合营企业的股利						-1,291,501.80

3. 重要联营企业的主要财务信息

无。

九、公允价值

(一) 按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项目	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	期末余额
一、持续的公允价值计量	67,080,431.62		26,876,634.93	93,957,066.55
（一）交易性金融资产	67,080,431.62		3,506,860.96	70,587,292.58
1. 分类为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	67,080,431.62		3,506,860.96	70,587,292.58
（1）权益工具投资	67,080,431.62			67,080,431.62
（2）结构性存款			3,506,860.96	3,506,860.96
（二）其他权益工具投资			19,369,773.97	19,369,773.97
（1）权益工具投资			19,369,773.97	19,369,773.97
（三）其他非流动金融资产			4,000,000.00	4,000,000.00
二、非持续的公允价值计量				
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

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

1. 估值技术、输入值说明

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，其公允价值根据近期交易价格（初始确认一般按成本价格）确认。如果近期交易价格不能作为公允价值，则根据实际情况、市场交易情况、被投资单位所处的发展阶

段以及其他可获取信息，采用市场法、收益法和成本法等一种或多种估值技术，选取当期情况下最能代表公允价值金额作为公允价值。

本公司其他非流动金融资产的公允价值确认详见附注六、（十二）。

十、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
广州珠江实业集团有限公司	广州市	商务服务业	800,000.00（万元）	31.10	31.10

注：本公司的直接控股母公司业务性质为商务服务业，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、30楼。

本公司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）本公司子公司的情况

详见附注“八、在其他主体中的权益”。

（三）本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“八、在其他主体中的权益”，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

合营或联营企业名称	其他关联方与本公司关系
广州天晨房地产开发有限公司	合营企业
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	合营企业
广州捷星房地产开发有限公司	合营企业
广州珠实正势城市更新投资有限公司	联营企业

（四）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州好世界综合大厦有限公司	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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
广州珠江城市管理集团有限公司（原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
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	母公司的全资子公司
中星地产投资（广州）有限公司	母公司的全资子公司
瑞士中星投资有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江产业园投资发展有限公司	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
广州市骏合展览策划有限公司	子公司非控股股东的控股公司
广东嘉福国际大酒店公司	子公司非控股股东的控股公司
广州盛唐投资有限公司	子公司非控股股东的非控股子公司
广州东湛房地产开发有限公司	其他关联方
广东亿华房地产开发有限公司	其他关联方

（五）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
采购商品、接受劳务：							
广州珠江建设发展有限公司	接受劳务	建设工程	招标定价	1,126,662,183.94	77.43	301,821,665.13	28.85
广州地铁集团有限公司	工程建设	工程款	招标定价	123,853,211.04	8.51		
广州珠江工程建设监理有限公司	接受劳务	工程监理	招标定价	49,716,480.65	3.42	1,008,951.06	0.1
广州珠江外资建筑设计	接受劳务	勘察设计	招标定价	38,343,802.05	2.64	9,195,581.20	0.88

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
院有限公司		费					
广州珠江装修工程有限公司	接受劳务	装修工程	招标定价	20,853,897.54	1.43	4,880,907.35	0.47
广州珠江城市管理集团有限公司	接受劳务	物业管理	市场价	13,350,819.83	0.92	5,429,665.49	0.52
广州江迅清洁服务有限公司	清洁服务	清洁服务	市场价	397,739.60	0.03	57,200.00	0.01
广州珠建工程造价咨询有限公司	咨询服务	咨询服务	市场价	397,262.26	0.03	185,440.88	0.02
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	接受劳务	物业管理	市场价	52,984.61	0.00		
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	接受劳务	咨询服务	招标定价	32,000.00	0.00		
开平住宅建筑工程集团有限公司	工程建设	工程款	招标定价	14,833,594.73	1.02	9,998,766.75	0.96
合 计				1,388,493,976.25		332,578,177.86	

2. 出售商品/提供劳务情况表

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	工程技术咨询费		9,360,000.00
广州珠江工程建设监理有限公司	物业销售		43,929,292.93
广州天晨房地产开发有限公司	劳务费	3,375,572.02	
合 计		3,375,572.02	53,289,292.93

3. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入\费用	上期确认的租赁收入\费用
广州江富投资管理有限公司	商铺、公寓	1,660,516.00	4,875,181.52
广州珠建工程造价咨询有限公司	商铺		313,910.00
广州珠江工程建设监理有限公司	商铺		974,340.00
广东嘉福国际大酒店有限公司	酒店		1,375,000.00
合 计		1,660,516.00	7,538,431.52

注：①广州江富投资管理有限公司承租由公司委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉

菡路 28 号 2809、2901、1427、30-32 楼全层、5 楼全层作公寓用途使用，建筑面积约 5,377.97 平方米，3,824.52 元/间/月。

②广州江富投资管理有限公司承租由公司委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路 30 号 101 自编之一作商业用途使用，建筑面积约 43.49 平方米，租金 1,384.00 元/月。

③广州江富投资管理有限公司承租由公司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#作仓库用途使用，建筑面积约 190.00 平方米，租金 3,024.00 元/月。

(2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入\费用	上期期确认的租赁收入、费用
广州珠江实业集团有限公司	办公室	195,615.00	
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室	181,044.00	100,580.00
广州好世界综合大厦有限公司	车位	11,700.00	1,300.00
合 计		388,359.00	101,880.00

注：①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 20,116.00 元/月。

②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 1300 元/月。

③广州珠江实业集团将位于广州市越秀区华乐路 33 号 309 室地产出租给广州珠江物业管理有限公司作办公用途使用，租金为 500 元/月。

④广州珠江实业集团将位于广州市越秀区华乐路 33 号 305、308 室地产出租给广州珠江物业管理有限公司作办公用途使用，租金为 5,436 元/月。

⑤广州珠江实业集团将位于广州市越秀区华乐路 55, 57 号华乐大厦南塔 3 楼 305 号房的房地产出租给广州珠江物业管理有限公司作办公用途使用，租金为 20,313 元/月。

5. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
广州珠江实业集团有限公司	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	
合 计	3,430,000,000.00			

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
广州珠江实业集团有限公司	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	
合 计	3,430,000,000.00			

注：①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《广州珠江实业开发股份有限公司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）。

②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）。目前，已使用的担保额度为 14.3 亿元。

6. 关联方资金拆借情况

(1) 向关联方拆入资金

关联方	金额	起始日	到期日	说明
广州珠江实业集团有限公司	3,564,462,063.00	2019 年 5 月	未约定	借款年利率 7%
	900,000,000.00	2020 年 11 月	2020 年 11 月	借款年利率 6.5%，已归还
	750,000,000.00	2018 年 5 月	2021 年 5 月	借款年利率 7.5%
	600,000,000.00	2020 年 12 月	2023 年 12 月	借款年利率 6.5%
	540,000,000.00	2020 年 10 月	2023 年 10 月	借款年利率 6.5%
	300,000,000.00	2020 年 11 月	2023 年 11 月	借款年利率 6.5%
	300,000,000.00	2020 年 9 月	2023 年 9 月	借款年利率 6.5%
	250,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 7.5%
广州地铁集团有限公司	3,337,480,359.08	2019 年 5 月	未约定	借款年利率 7%
广州世界贸易中心大厦有限公司	400,000,000.00	2020 年 6 月	2020 年 12 月	借款年利率 6%，已归还
广州好世界综合大厦有限公司	100,000,000.00	2020 年 6 月	2020 年 12 月	借款年利率 6%，已归还
中星地产投资（广州）有限公司	500,000,000.00	2020 年 7 月	2020 年 12 月	借款年利率 6%，已归还
合 计	11,541,942,422.08			

(2) 向关联方拆出资金

关联方	金额	起始日	到期日	说明
广东亿华房地产开发有限公司	831,283,477.63	2018年6月	2021年6月	借款年利率12%
	1,113,260,000.00	2018年1月	2021年1月	借款年利率12%
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018年6月	2021年6月	借款年利率12%
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	109,434,032.00	2018年1月	未约定	借款年利率12%
	41,000,000.00	2017年12月	2020年12月	借款年利率12%
广州天晨房地产开发有限公司	35,200,000.00	2019年3月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	33,000,000.00	2019年5月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	60,000,000.00	2019年6月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	50,000,000.00	2019年11月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	50,000,000.00	2019年12月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	25,000,000.00	2020年1月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	53,000,000.00	2020年3月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	63,800,000.00	2020年6月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	10,000,000.00	2020年9月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	55,000,000.00	2020年9月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	10,000,000.00	2020年10月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	5,000,000.00	2020年10月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	8,000,000.00	2020年11月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
	42,000,000.00	2020年12月	2020年12月	借款年利率12%，已收回
合 计	2,929,977,509.63			

7. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联方交易内容	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方。

(六) 关联委托贷款

类别	关联方	期末余额	期初余额
委托贷款	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	41,000,000.00	41,000,000.00
委托贷款	广东亿华房地产开发有限公司	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
合计		1,154,260,000.00	1,154,260,000.00

(七) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

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	8,086,289.40	242,588.68	6,824,631.33	
应收账款	广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	975,000.00	
应收账款	合肥珠侨物业管理有限公司	919,183.83	27,575.51		
应收账款	广州珠江工程建设监理有限公司			2,000.00	
应收账款	广州珠江产业园投资发展有限公司	272,867.32	8,186.02		
小计		10,253,340.55	1,253,350.21	7,801,631.33	
预付款项	广州珠江建设发展有限公司	219,504,583.06		16,250,320.94	
预付款项	广州世界贸易中心大厦有限公司	41,532.00			
预付款项	广州地铁集团有限公司			82,804,070.36	
预付款项	广州珠江外资建筑设计院有限公司			305,102.00	
预付款项	广州世界贸易中心大厦物业管理有限 公司	18,902.00			
预付款项	广州好世界综合大厦有限公司	2,600.00			
小计		219,567,617.06		99,359,493.30	
其他应收款	广东亿华房地产开发有限公司	908,111,204.48	336,735,553.82	908,111,204.48	
其他应收款	广州东湛房地产开发有限公司	338,689,762.33	144,413,050.93	340,991,566.78	
其他应收款	广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00			
其他应收款	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	109,434,032.00		109,434,032.00	
其他应收款	广州市骏合展览策划有限公司	4,197,800.00	4,197,800.00	4,197,800.00	
其他应收款	瑞士中星投资有限公司	1,558,662.48	46,759.87		
其他应收款	广州天晨房地产开发有限公司	1,407,569.45		229,249,159.37	
其他应收款	广州珠江城市管理集团有限公司	619,671.60	0.70	616,092.27	
其他应收款	广州珠江建设发展有限公司	66,000.00		12,681,314.43	
其他应收款	唐志威	47,500.00	1,425.00		
其他应收款	广州珠江装修工程有限公司	35,968.54			
其他应收款	广州好世界综合大厦有限公司	30,200.00		213,619.00	
其他应收款	深圳市新泽投资有限公司			128,062,430.49	
其他应收款	湖北新地投资集团有限公司			32,015,607.62	
其他应收款	广州江富投资管理有限公司			4,382.67	
其他应收款	开平住宅建筑工程集团有限公司			40,369,814.98	
小计		1,714,198,370.88	485,394,590.32	1,805,947,024.09	
一年内到期的 非流动资产	广州中侨置业投资控股集团有限公司			350,000,000.00	
小计				350,000,000.00	
合计		1,944,019,328.49	486,647,940.53	2,263,108,148.72	

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	506,119,060.40	41,619,016.49
应付账款	广州地铁集团有限公司	33,979,344.39	
应付账款	广州珠江装修工程有限公司	8,876,434.39	601,767.99
应付账款	广州珠江外资建筑设计院有限公司	7,266,794.30	0.10
应付账款	广州珠江工程建设监理有限公司	2,091,086.08	
应付账款	广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	32,000.00	
应付账款	广州珠江城市管理集团有限公司	8,450.00	8,450.00
应付账款	广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07
小 计		558,374,440.63	42,230,505.65
其他应付款	广州珠江实业集团有限公司	5,810,743,379.36	3,734,630,218.56
其他应付款	广州地铁集团有限公司	3,578,084,109.72	3,374,504,637.00
其他应付款	广州盛唐投资有限公司	32,436,170.74	32,436,170.74
其他应付款	湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	32,280,000.00
其他应付款	唐志威	14,670,383.71	14,885,065.91
其他应付款	深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	8,070,000.00
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司	1,038,947.02	1,038,947.02
其他应付款	合肥珠侨物业管理有限公司	216,162.22	216,162.22
其他应付款	广州珠江装修工程有限公司	210,380.84	190,380.84
其他应付款	广州珠江城市管理集团有限公司	69,832.12	331,488.31
其他应付款	广州天晨房地产开发有限公司	696.35	
其他应付款	广州江富投资管理有限公司		1,299,045.00
其他应付款	广州珠江工程建设监理有限公司		26,040.00
其他应付款	广州珠建工程造价咨询有限公司		4,876.00
小 计		9,477,820,062.08	7,199,913,031.60
合同负债	广州珠江实业集团有限公司	1,541,545,363.80	
小 计		1,541,545,363.80	
合 计		11,577,739,866.51	7,242,143,537.25

十一、承诺及或有事项

(一) 承诺事项

截至2020年12月31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5,776,352,659.61元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

性 质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
土建总承包合同	无重大影响	12,623,684,767.43	6,847,332,107.82	5,776,352,659.61

性 质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
合 计		12,623,684,767.43	6,847,332,107.82	5,776,352,659.61

(二) 或有事项

1. 按揭贷款担保情况

截至2020年12月31日，本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为1,965,292,000.00元。

2. 诉讼事项

(1) 盛唐公司

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

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

(2) 广州东湛房地产开发有限公司

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

十二、资产负债表日后事项

(一) 发行债券

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

(二) 出售颐德大厦

2020年12月24日，公司与广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠江实业集团”）签订《珠江颐德大厦资产交易合同》，公司拟通过非公开协议转让的方式向控股股东珠江实业集团转让公司所持有的颐德大厦所有权，转让价为人民币162,155.66万元（含增值税）。截至审计报告日，公司已收到161,916.20万元，除个别产权物业以外，公司已办妥珠江颐德

大厦的过户及交付手续。

（三）收购穗芳鸿华公司

2017年11月，本公司签订了《广东省东莞市星玺广场项目合作合同》，约定本公司以注册资本增资、资本公积形式投入资本金43,435.00万元，持有穗芳鸿华公司49%股权，并提供不超过26,565.00万元债权投资本金，借款年利率为12%。本公司于2017年12月以委托贷款形式提供4,100.00万元债权本金，于2018年1月以直接贷款形式提供10,943.40万元债权本金。贷款抵押物为穗芳鸿华公司持有的东莞市星玺广场物业，本公司为抵押物的第一顺位抵押人。

2020年第一季度，穗芳鸿华公司开始出现利息逾期支付的情况。截至2020年12月31日，公司对穗芳鸿华公司已确认股权投资款（长期股权投资）账面余额34,215.86万元，委托贷款（一年内到期的非流动资产）账面余额4,100.00万元，直接贷款（其他应收款）账面余额10,943.40万元。

2020年11月，本公司与广州中侨、穗芳鸿华公司签订《关于启动广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市穗芳鸿华科技发展有限公司49%股权转让及债权处置工作的备忘录》（以下简称“备忘录”），约定本公司以43,435.00万元和评估价值孰高确认处置价格处置穗芳鸿华公司49%的股权，如没有第三方购买则由广州中侨进行回购，同时广州中侨应于本公司股权退出前偿还债权投资款15,043.40万元及欠息。若广州中侨未按备忘录约定时间偿还债权投资款并回购股权，广州中侨则将其持有穗芳鸿华公司的51%股权以人民币1元的价格转让给本公司。

2021年2月，广州中侨未在约定时间内偿还债权并回购股权；2021年3月，本公司向广州中侨发出书面通知，要求广州中侨以人民币1元向本公司转让其持有的穗芳鸿华公司51%股权；2021年4月，本公司已执行备忘录相关约定，以人民币1元取得广州中侨持有的穗芳鸿华公司51%股权，并完成工商登记变更手续。

十三、其他重要事项

（一）广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018年1月，本公司签订《广州市景豪坊项目合作合同》，约定本公司以4,674.00万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）41%股权，并以委托贷款形式提供借款111,326.00万元，借款期限为三年，年利率为12%，贷款抵押物为亿华公司持有的景

豪坊西区土地，本公司为该抵押物第二顺位抵押人。

2018年6月，本公司签订《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定本公司向亿华公司补充提供84,000.00万元的借款，借款期限为三年，年利率为12%，贷款抵押物为亿华公司持有的景豪坊西区土地、股东广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“景兴公司”）持有的景豪坊东区在建工程及荟景湾项目部分物业；其中景豪坊西区土地为第三顺位抵押权，景豪坊东区在建工程为第一顺位抵押权，荟景湾项目部分物业为第二顺位抵押权，荟景湾项目小部分车位为第一顺位抵押权。

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

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

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

（二）广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

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

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

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

（三）广州中侨置业投资控股集团有限公司预付股权款及减值情况说明

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

2019年10月，安徽中侨销售业绩未能在在约定期间内达到约定条件，但广州中侨未按约定及时退还股权转让预付款。截至2020年12月31日，本公司已确认预付股权款（其他应收款）账面余额35,000.00万元，根据中联国际评估咨询有限公司出具的中联国际咨字【2020】第VYGP0303号价值报告书，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨49.29%股权的价值为60,988.02万元，本公司认为质押股权的价值高于预付股权款账面余额，年末未计提减值。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 账龄分类披露

类 别	期末余额	期初余额
1 年以内	7,360,000.00	
小 计	7,360,000.00	
减：坏账准备	220,800.00	
合 计	7,139,200.00	

2. 应收账款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	7,360,000.00	100.00	220,800.00	3.00
其中：账龄组合	7,360,000.00	100.00	220,800.00	3.00
合 计	7,360,000.00	100.00	220,800.00	3.00

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

无。

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	7,360,000.00	3.00	220,800.00			
合 计	7,360,000.00		220,800.00			

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 220,800.00 元；本期收回或转回坏账准备金额为 0.00 元。

3. 本报告期实际核销的重要应收账款情况

无。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
广州珠江建设发展有限公司	7,360,000.00	100.00	220,800.00
合 计	7,360,000.00	100.00	220,800.00

5. 因金融资产转移而终止确认的应收款项

无。

6. 应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(二) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	4,986,199,774.21	2,267,752,910.18
减：坏账准备	482,793,336.91	200,000.00
合 计	4,503,406,437.30	2,267,552,910.18

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按账龄分类

类 别	期末余额	期初余额
1 年以内	3,152,603,513.25	890,973,723.93
1 至 2 年	460,317,280.93	1,368,087,271.38
2 至 3 年	1,364,949,328.26	5,807,471.05
3 至 4 年	5,533,247.38	934,835.03
4 至 5 年	926,972.59	1,034,676.51
5 年以上	1,869,431.80	914,932.28
小 计	4,986,199,774.21	2,267,752,910.18
减：坏账准备	482,793,336.91	200,000.00
合 计	4,503,406,437.30	2,267,552,910.18

(2) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	4,959,552,270.73	2,257,127,174.60
物业维修基金	7,284,071.68	7,437,529.64
备用金	1,343,548.25	1,432,153.35
代垫款	1,558,662.48	39,600.39
保证金	14,603,046.00	298,700.10
押金	586,556.20	238,310.00
其他	1,271,618.87	1,179,442.10
减：坏账准备	482,793,336.91	200,000.00
合 计	4,503,406,437.30	2,267,552,910.18

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
------	------	------	------	-----

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额			200,000.00	200,000.00
本期计提	350,710.53		482,242,626.38	482,593,336.91
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末余额	350,710.53		482,442,626.38	482,793,336.91

期末，处于第三阶段的坏账准备：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
亿华公司	908,111,204.48	336,735,553.82	37.08	详见附注十三、（一）
东湛公司	338,689,762.33	144,413,050.93	42.64	详见附注十三、（二）
广州珠江投资管理有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
其他	1,094,021.63	1,094,021.63	100.00	预计无法收回
合 计	1,248,094,988.44	482,442,626.38		

（4）本期收回或转回的重要坏账准备情况

无。

（5）本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无。

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例（%）	坏账准备余额
璟逸公司	往来款	983,993,444.43	1 年以内	19.73	
亿华公司	往来款	908,111,204.48	2 至 3 年	18.21	336,735,553.82
璟润公司	往来款	846,503,600.00	1 年以内	16.98	
隽浩房地产	往来款	752,247,675.00	1 年以内	15.09	
金海公司	往来款	484,098,379.50	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年	9.71	
合 计		3,974,954,303.41		79.72	336,735,553.82

（7）涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,186,055,127.06		3,186,055,127.06	2,908,838,991.53		2,908,838,991.53
对联营、合营企业投资	476,257,173.25		476,257,173.25	621,644,557.99		621,644,557.99
合 计	3,662,312,300.31		3,662,312,300.31	3,530,483,549.52		3,530,483,549.52

1. 对子公司投资

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
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		
嘉德丰公司	510,886,915.00			510,886,915.00		
安徽中侨	500,000,000.00			500,000,000.00		
湖南公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
广隆公司	335,600,000.00			335,600,000.00		
海南绿岛	100,000,000.00			100,000,000.00		
金海公司	12,220,000.00	73,472,835.53		85,692,835.53		
珠江投资	18,000,000.00			18,000,000.00		
盛唐公司	15,612,245.00			15,612,245.00		
珠江物管	2,400,000.00			2,400,000.00		
开平恒祥	4,000,000.00		4,000,000.00			
环保公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
珠实健康	1,240,000.00			1,240,000.00		
璟润公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
隼峰公司		25,000,000.00		25,000,000.00		
深圳灏泽	100,000.00			100,000.00		
合 计	2,908,838,991.53	281,216,135.53	4,000,000.00	3,186,055,127.06		

2. 对联营、合营企业投资

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	其他	
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			-27,349,296.56						
广东亿华房地产开 发有限公司	46,740,000.00									342,158,590.53
广州东湛房地产开 发有限公司	65,000,000.00								-46,740,000.00	
广州捷星房地产开 发有限公司	135,496,670.90			-1,398,088.18						
小 计	621,644,557.99		4,900,000.00	-28,747,384.74					-111,740,000.00	134,098,582.72
二、联营企业										
小 计										476,257,173.25
合 计	621,644,557.99		4,900,000.00	-28,747,384.74					-111,740,000.00	476,257,173.25

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	261,031,625.22	96,789,026.23	133,459,535.91	49,021,452.17
其他业务	104,566,368.00	48,372,169.27	215,878,962.48	100,919,911.75
合 计	365,597,993.22	145,161,195.50	349,338,498.39	149,941,363.92

(五) 投资收益

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	-28,747,384.74	-36,655,435.42
处置长期股权投资产生的投资收益	208,100,000.00	288,811,000.00
交易性金融资产持有期间的投资收益	5,264,866.65	67,183.65
处置交易性金融资产的投资收益	22,224,511.93	17,884,339.84
合 计	206,841,993.84	270,107,088.07

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	备 注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	206,822,184.16	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
3. 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）	2,318,195.25	
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	41,436,133.53	
5. 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		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 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		
9. 债务重组损益		
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
11. 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		
12. 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		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

项 目	金 额	备 注
14. 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、其他非流动金融资产、交易性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、其他非流动金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	32,906,854.15	
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益	52,351,965.42	
17. 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		
18. 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		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-39,639,013.81	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 所得税影响额	-959,668.88	
23. 少数股东影响额	2,139,076.75	
合 计	297,375,726.57	

(二) 净资产收益率和每股收益

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	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	-23.33	6.86	-0.69	0.26	-0.69	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-35.07	-5.41	-1.04	-0.20	-1.04	-0.20



广州珠江实业开发股份有限公司

二〇二一年四月十三日

第 19 页至第 107 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名:

日期: 2021.4.13

主管会计工作负责人

签名:

日期: 2021.4.13

会计机构负责人

签名:

日期: 2021.4.13



统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

(副本)(6-1)



名称 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 胡咏华,吴卫星

成立日期 2012年03月06日
合伙期限 2012年03月06日至2112年03月05日
主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室



审查企业会计报表、出具审计报告、验资报告、办理企业合并、分立、清算等审计业务，出具审计报告、基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：胡咏华
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室



组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010141
批准执业文号：京财会许可[2011]0073号
批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0014492

说明

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

发证机关：



中华人民共和国财政部制



姓名: 夏玲
 Full name: 夏玲
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1978-03-30
 Date of birth: 1978-03-30
 工作单位: 中勤万信会计师事务所(普通合伙) 广州分所
 Working unit: 中勤万信会计师事务所(普通合伙) 广州分所
 身份证号码: 360521197803300022
 Identity card No.: 360521197803300022



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。



夏玲(110001570090), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020) 132号。



110001570090

证书编号: 110001570090
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 07 28 日
Date of Issuance

2017年4月换发



姓名 何晓娟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-10-03
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所
Working unit
身份证号码 432801197310031106
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



何晓娟(440100800047)，已通过广东省注册会计师协会2010
年年检资格检查。通过文号：粤注协(120201)132号。



2019年4月换发

证书编号：440100800047
批准注册协会：广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2004年07月12日
Date of Issuance