

公司代码：600684

公司简称：珠江股份

# 广州珠江实业开发股份有限公司

## 2020 年年度报告

## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人张研、主管会计工作负责人覃宪姬及会计机构负责人（会计主管人员）金沅武声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2020 年度实现归属于上市公司股东的净利润为-59,081.97 万元，2020 年末累计未分配利润 101,816.81 万元，由于归属于上市公司股东的净利润为负数，公司董事会建议 2020 年度不进行利润分配及资本公积金转增股本。该利润分配预案需提交 2020 年年度股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

是

根据公司2020年度财务审计机构大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广州珠江实业开发股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况审核报告》（大信专审字[2021]第22-10002号），截至2020年末，存在公司对控股股东下属的瑞士中星投资有限公司其他应收款年末占用余额155.87万元，系由于公司代垫广州侨兴房产开发有限公司注销清算过程中缴纳的税款所致。公司计划于2021年4月23日前收回该笔款项。具体情况请查阅“第五节 重要事项”中关于报告期内资金被占用及清欠进展情况。

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、 重大风险提示

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

## 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	12
第四节	经营情况讨论与分析.....	16
第五节	重要事项.....	38
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	55
第七节	优先股相关情况.....	59
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	60
第九节	公司治理.....	75
第十节	公司债券相关情况.....	82
第十一节	财务报告.....	86
第十二节	备查文件目录.....	240

## 第一节 释义

### 一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、珠江股份	指	广州珠江实业开发股份有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
水投集团	指	广州市水务投资集团有限公司
控股股东、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
珠江物管	指	广州珠江物业管理有限公司
湖南公司	指	湖南珠江实业投资有限公司
投资公司	指	广州珠江投资发展有限公司
珠实健康	指	广州珠江实业健康管理有限公司
环保公司	指	广州珠江实业环境保护有限公司
嘉德丰公司	指	广东嘉德丰投资发展有限公司
广隆公司	指	广州市广隆房地产有限公司
安徽中侨	指	安徽中侨置业投资有限公司
开平恒祥	指	开平恒祥房地产开发有限公司
天晨公司	指	广州天晨房地产开发有限公司
金海公司	指	广东金海投资有限公司
捷星公司	指	广州捷星房地产开发有限公司
海南绿岛	指	海南珠江绿岛投资有限公司
亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
盛唐公司	指	广州市盛唐房地产开发有限公司
东湛公司	指	广州东湛房地产开发有限公司
品实公司	指	广州市品实房地产开发有限公司
璟逸公司	指	广州璟逸房地产开发有限公司
璟润公司	指	广州璟润房地产开发有限公司
深圳灏泽公司	指	深圳珠江灏泽投资有限公司
穗芳鸿华	指	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司
东迅公司	指	广州市东迅房地产发展有限公司
隽峰公司	指	广州隽峰房地产开发有限公司
隽浩公司	指	广州隽浩房地产开发有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2020年1月1日至2020年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
	签字会计师姓名	夏玲、何晓娟

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期 增减(%)	2018年
营业收入	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19	-16.04	3,404,521,939.57
扣除与主营业务无 关的业务收入和不 具备商业实质的收 入后的营业收入	2,360,963,585.33	/	/	/
归属于上市公司股东的 净利润	-590,819,652.65	219,266,683.61	-369.45	245,450,392.48
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益的净利润	-888,195,379.22	-172,889,865.68	不适用	127,593,707.31
经营活动产生的现 金流量净额	702,647,171.18	-122,667,814.25	不适用	467,239,303.12
	2020年末	2019年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2018年末
归属于上市公司股东的 净资产	2,108,774,708.18	3,214,475,779.91	-34.40	3,100,804,126.44
总资产	30,305,559,301.10	23,710,224,031.44	27.82	16,746,619,778.46

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益(元/股)	-0.69	0.26	-365.38	0.29
稀释每股收益(元/股)	-0.69	0.26	-365.38	0.29
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	-1.04	-0.20	不适用	0.15
加权平均净资产收益率(%)	-23.33	6.86	减少30.19个百分点	8.17
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	-35.07	-5.41	减少29.66个百分点	4.25

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

## 1. 执行新收入准则影响

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。

公司 2020 年收入指标为新收入准则下确认的营业收入，2018 年及 2019 年收入指标为旧收入准则下确认的营业收入。

具体影响金额详见“第十一节财务报告、五（三十六）”。

## 2. 东湛公司、亿华公司股权及债权投资减值

公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润为亏损，主要原因是公司 2020 年对东湛公司、亿华公司投资款计提减值准备及确认公允价值变动损失，详见“第十一节财务报告、十六（八）”。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

### (一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

### (二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

### (三)境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	210,886,865.12	1,247,665,862.38	520,377,100.30	496,123,726.91
归属于上市公司股东的净利润	-79,764,713.35	54,140,357.31	12,490,923.45	-577,686,220.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-98,426,779.19	44,199,590.20	-20,907,939.29	-813,060,250.94
经营活动产生的现金流量净额	-84,456,997.22	144,471,297.66	-895,365,108.27	1,537,997,979.01

注：

1. 第二季度营业收入较第一季度有大幅度增长，主要是由于第二季度珠江悦界商业中心项目住宅批量交付并确认了销售收入；



2. 第四季度归属于上市公司股东的净利润及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润较第三季度大量减少，主要原因是第四季度对东湛公司及亿华公司投资款计提了减值准备及确认公允价值变动损失；

3. 第四季度收到珠江实业集团转来珠江颐德大厦房款 16.19 亿元，故经营活动产生的现金流量净额显著增加。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	206,822,184.16	注 1	293,722,163.52	-120,417,271.97
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,318,195.25		3,000.00	500,000.00
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	注 2	140,894,908.37	228,847,725.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				

非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	32,906,854.15	注 3	33,718,606.51	-74,400,684.84
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益	52,351,965.42	注 4	62,095,911.94	167,099,647.40
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-39,639,013.81	注 5	-12,303,997.41	-2,142,586.63
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	2,139,076.75		3,550,063.72	-2,165,165.87
所得税影响额	-959,668.88		-129,524,107.36	-79,464,977.92
合计	297,375,726.57		392,156,549.29	117,856,685.17

注 1：主要为本年度处置天晨公司股权产生的投资收益。

注 2：本年度对天晨公司收取的资金占用费。

注 3：主要是公司持有的股票、结构性存款对公允价值变动收益及投资收益的影响。

注 4：本年度对东迅公司、穗芳鸿华等企业提供委托贷款实现的损益。

注 5：主要为本年度发生的税收滞纳金。

## 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
A 股股票	92,612,245.01	67,080,431.62	-25,531,813.39	12,002,625.05
非交易性权益工具	26,670,553.55	19,369,773.97	-7,300,779.58	
理财产品	918,400,000.00	3,506,860.96	-914,893,139.04	20,904,229.10
其他非流动金融资产		4,000,000.00	4,000,000.00	-111,740,000.00

---

合计	1,037,682,798.56	93,957,066.55	-943,725,732.01	-78,833,145.85
----	------------------	---------------	-----------------	----------------

## 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

##### （一）报告期内公司所从事的主要业务和经营模式

作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司聚焦房地产主责主业，积极响应国家建设粤港澳大湾区的战略部署，同时结合企业自身情况，积极寻找合适机会辐射其他区域。报告期内，公司大力发展房地产开发主营业务，瞄准市场有效需求，着力打造精品地产项目，实现主营业务的创新和升级；同时积极探索“房地产+”领域，努力培育壮大新增长点，坚定不移做强做优做大国有资本和国有企业，积极维护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

##### （二）行业情况和公司主要业务所在城市的行业发展状况说明

###### 1. 房地产行业宏观环境

2020年，中央继续坚持“房住不炒”调控总基调，因城施策和促进房地产市场平稳健康发展依然是调控的核心手段和动态目标。上半年，受新冠肺炎疫情带来的经济下行压力影响，流动性宽松与地方支持性政策频出促进房地产市场快速恢复，热点城市地价、房价出现不稳定预期。下半年房地产调控政策环境以紧为主，中央再次强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，“三道红线”试点开启以及强化“供给侧”房地产调控政策，力促市场理性回归。

2020年住宅市场价格稳中有升，百城新建住宅价格累计上涨3.46%，涨幅超过2019年水平，其中长三角、珠三角新建住宅价格累计涨幅较2019年均明显扩大。同时，成交规模基本恢复，绝对规模延续2017年以来的横盘态势，多数代表城市楼盘成交套总价继续上涨，高端改善需求加速释放。地方政府整体供地节奏有所加快，一线城市推地量及优质地块推出量增加，带动楼面地价上涨，住宅用地溢价率处于较高水平。（数据来源：中指研究院）

###### 2. 报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

###### （1）广东板块

公司在广东板块的业务集中在广州市。作为粤港澳大湾区的核心引擎之一，广州市充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，经济实力迈上新台阶，2020年地区生产总值突破2.5万亿元，增长2.7%，5年年均增长6%，与全省同步。城乡居民人均可支配收入年均分别增长7.9%和10.1%，人均地区生产总值达到高收入经济体水平。

同时，“精准引才”政策推动广州市常住人口持续增长，新型城镇化建设和都市圈建设持续深入推进。（数据来源：广州市政府工作报告）

房地产行业方面，2020年，广州市经营性用地土地成交总建筑面积2,129.98万平方米，同比增加34.2%，经营性用地成交总价2,465.01亿元，同比增加46.6%；房屋新开工面积2,620.61万平方米，同比增长18.1%；施工面积11,878.29万平方米，同比下降0.9%；商品房销售面积1,539.40万平方米，同比增长5.1%，比上年同期提高10.6个百分点；商品房库存去化周期12.8个月，同比下降3.0%。（数据来源：广州市统计局、克而瑞）

公司在广州区域的房地产项目主要分布在天河区、越秀区、白云区、黄埔区、从化区、增城区、南沙区，产品包括住宅、写字楼及商业物业等。报告期内，公司在广州区域共实现销售面积60,225.04平方米。

## （2）湖南板块

公司在湖南板块的业务集中在湖南省省会长沙市。2020年，长沙市在“房住不炒”的主基调下，始终坚持稳房价、稳地价、稳预期，作为房地产调控的“长沙样本”入选10个“中国改革2020年度案例”，体现了其严格的房地产调控模式。

房地产行业方面，2020年长沙市经营性用地土地成交总建筑面积1,257.69万平方米，同比增加4.5%，经营性用地成交总价922.71亿元，同比增加12.6%；房地产开发投资1,868.41亿元，同比增长12%；新建商品房销售2,379.90万平方米，同比增长1.9%，销售额2,196.91亿元，同比增长8.7%。（数据来源：湖南省统计局、克而瑞）

公司在湖南区域的房地产项目位于长沙市开福区、湘江新区以及望城区。报告期内，公司在湖南地区共实现销售面积为73,503.59平方米。

## （3）安徽板块

公司在安徽板块的业务集中在安徽省合肥市。2020年合肥市“两会”政府工作报告指出，将坚持“房住不炒”定位，完善房地产市场平稳健康发展长效机制，全面推进住房租赁三项试点，实施棚户区改造项目、老旧小区改造和国家试点任务。

房地产行业方面，2020年合肥市经营性用地土地成交总建筑面积1,028.45万平方米，同比下降27.0%，经营性用地成交总价584.37亿元，同比下降31.2%；商品住宅供应面积666.96万平方米，同比减少3.4%，成交面积822.63万平方米，同比增加19.9%，成交金额1,617.74亿元，同比增加31.4%。（数据来源：克而瑞）

合肥中侨中心位于政务区核心位置，紧邻合肥市政府，项目包括铂金街区、旗舰商业、五星级酒店及超甲级写字楼。报告期内，合肥中侨中心实现销售面积 7,900.80 平方米。

## 二、 报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

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

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

## 三、 报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）深入开展战略研究，大力推进改革发展

2020年是“十三五”规划收官之年，也是“十四五”发展谋篇布局之年。作为国有控股上市企业，公司高度重视“十四五”战略规划的编制工作和中长期战略规划的研究工作。报告期内，公司组建了跨部门、跨职能的矩阵式战略工作小组，全面梳理公司核心能力、业务模块、城市布局等，构建了清晰的战略布局与发展思路，制定了稳健且多元的土地储备策略，规划了合理进取的战略发展目标。同时，公司深化改革组织架构、全面调整骨干团队、优化升级管控体系，锐意革新应对市场变化，通过升级精细化、闭环化的大运营体系开拓创造高质量发展新局面。

### （二）控股股东大力支持，国有企业间合作共赢

公司始终保持与控股股东珠江实业集团之间的高效沟通、协同发展。控股股东现已发展成为包括设计、监理等产业链条完整、专业资质齐备、人才队伍健全的广州市属全资国有大型企业集团，珠江实业集团主体拥有AAA信用评级，控股股东在人才、资金、平台等各方面都对公司提供了大力支持。同时，公司依托控股股东的综合实力和国资背景，深化与优质国有企业及标杆民营企业的战略合作，并取得显著成效，提升了公司国有资产的保值增值能力。

### （三）底蕴深厚的综合实力与统合精益的核心竞争力

作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司在房地产开发与运营、物业管理服务等领域深耕多年，在行业形势研判、项目进程把控等多方面有着成熟的经验底蕴和独到的见解。公司在广东、湖南及安徽等地区均拥有成熟的开发环境，并致力于打造城市标杆建筑，持续打造精品项目。公司坚持以房地产开发为主业、

坚持向精益管理要效益，以大运营思路构建统一的管控平台，明确权责、统一管理语言、规范管理动作。同时，公司充分发挥自身先进的复合型人才培养机制，持续提升投资拓展能力、产品设计能力、成本控制能力、营销推广能力、开发运营效率等房地产企业的核心竞争能力，打造更高水平的运营管理能力与精益求精的品质竞争优势。

#### **（四）客户导向的精品策略与创新升级的产品体系**

公司遵循“客户导向、勇于担当、突破创新、不断进取”的核心价值观，长期坚持专业化、年轻化、精品化的发展道路。公司延续对建筑品质的执着以及对客户诉求的理解，瞄准和把握细分市场，开展产品系列规划升级，重点关注绿色、健康、生态、教育等维度，指向年轻群体创作更前沿、更有体验感的房地产精品，以极致的户型、精工的品质等价值创新亮点，致力于成为最受客户信赖的品质生活缔造者。同时，公司积极探索“房地产+”的内涵，培育产业运营能力，改善产品片区的人居环境和产业现状，构筑健康有序的生活空间，营造丰富多彩的居住文化。

#### **（五）坚持党建引领核心地位，围绕业务创造价值**

公司始终坚持和维护党在国有企业的领导核心地位，充分发挥党委“把方向、管大局、保落实”的领导核心作用，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，大力推动全面从严治党在国有企业落地落实。公司持续坚持把提高企业经营效益、增强企业综合竞争力、实现国有资产保值增值作为发挥党建引领作用的出发点和落脚点，深刻把握“围绕中心、服务大局”大政方针，严格执行“三重一大”集体决策制度，紧扣高质量发展要求，持续深化企业改革，扎实推进党风廉政建设，筑牢廉洁自律思想防线，助力党建与生产经营深度融合，全力为公司“十三五”收好官、积极为“十四五”开新局。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020 年，公司深入贯彻“控风险、稳增长、调结构、树新风”的工作主线和经营思路，在化解风险与改革发展同步推进的大政方针指导下，扎实做好疫情防控、安全生产、经营任务、战略规划等重点工作。公司聚焦房地产开发主业，以市场化为导向，提升运营管控效率、品牌市场发声力度、产品设计研发水平；以互补共赢为基础，深化与优质国有企业及标杆民营企业的战略合作，挖掘自身潜能与优势，提高公司市场核心竞争力，坚定不移做强做优做大国有资本和国有企业，积极维护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

#### （一）公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 247,505.36 万元，同比减少 16.04%；当期归属于母公司股东的净利润-59,081.97 万元，同比减少 369.45%；当期每股收益-0.69 元，同比减少 365.38%；加权平均净资产收益率-23.33%，同比下降 30.19 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 3,030,555.93 万元，同比增长 27.82%，归属于母公司所有者权益 210,877.47 万元，同比减少 34.40%。

#### （二）房地产开发情况

报告期内，房地产开发业务全年实现营业收入 218,319.51 万元，同比减少 13.13%。公司房地产开发业务集中在广东、湖南、安徽等区域，详见本节之“二、报告期内主要经营情况”之“（四）行业经营性信息分析”。

#### （三）物业经营与物业管理情况

公司积极承担国企社会责任，落实疫情期间租金减免工作，有序稳妥开展物业经营与物业管理工作。为进一步提升公司物业的经营效益及物业自身价值，公司已委托珠江实业集团全资子公司广州珠江商业经营管理有限公司经营管理部分物业。具体内容详见《关于委托广州珠江商业经营管理有限公司管理经营物业暨关联交易的公告》（编号：2020-084）。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 17,300.99 万元，同比下降 3.79%，其中物业经营收入 10,032.02 万元，物业管理收入 5,242.91 万元，旅游酒店收入 2,026.06 万元。

#### （四）工程结算及服务业务



报告期内，工程结算及服务业务实现收入 475.86 万元，主要包括工程设计管理实施、环境保护等业务。报告期内，公司与中科鼎实环境工程有限公司合资成立了广州珠江实业环境保护有限公司，布局以土壤修复为切入点的工程业务，积极参与土地一级整理、拓展环境治理业务，逐步形成与公司主营开发业务的联动效应。环保公司完成了当年设立、当年实现营收、当年升格二级资质的快速成长目标。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 247,505.36 万元，同比下降 16.04%，实现归属于母公司股东的净利润-59,081.97 万元，同比下降 369.45%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19	-16.04
营业成本	1,608,755,317.30	2,005,092,929.31	-19.77
销售费用	118,608,343.57	70,530,301.31	68.17
管理费用	165,275,331.74	125,601,232.51	31.59
研发费用			
财务费用	417,421,919.84	389,068,009.79	7.29
经营活动产生的现金流量净额	702,647,171.18	-122,667,814.25	不适用
投资活动产生的现金流量净额	1,745,100,150.19	1,631,037,570.41	6.99
筹资活动产生的现金流量净额	-179,739,020.11	-964,322,536.28	不适用

#### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司实现主营业务收入 236,096.36 万元，同比下降 13.16%。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	2,183,195,088.69	1,347,491,830.62	38.28	-13.13	-22.58	增加 7.53 个百分点
物业出租及管理	173,009,945.44	200,951,805.20	-16.15	-3.79	38.63	减少 35.54 个百分点
工程结算及服务	4,758,551.20	3,768,838.05	20.80	-81.07	-43.48	减少 52.67 个百分点

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠江璟园	97,471,757.23	38,508,825.10	60.49	974.17	1,208.00	减少 7.07 个百分点
珠江嘉园	235,962,201.91	89,922,474.43	61.89	-54.91	-56.66	增加 1.53 个百分点
御东雅轩	22,095,238.09	3,137,883.52	85.80	297.18	58.13	增加 21.47 个百分点
翰林国际公馆	10,594,627.16	10,385,165.38	1.98	不适用	不适用	不适用
旧有物业销售	15,854,987.27	385,366.37	97.57	-77.19	-97.03	增加 16.27 个百分点
开平天玺湾				-100.00	-100.00	不适用
长沙珠江花城	462,857.14	485,539.67	-4.90	-87.92	-87.75	减少 1.43 个百分点
长沙珠江酃城	24,469,301.89	11,556,556.58	52.77	192.95	71.42	增加 33.49 个百分点
长沙新地东方明珠	288,589,081.37	165,316,117.27	42.72	-32.69	-32.84	增加 0.13 个百分点
长沙珠江悦界商业中心	1,085,524,060.59	755,028,131.76	30.45	398.29	409.44	减少 1.52 个百分点
长沙柏悦湾	164,645,210.98	118,235,042.17	28.19	-85.22	-87.46	增加 12.82 个百分点
合肥中侨中心	128,363,139.35	65,647,586.33	48.86	8.50	-29.40	增加 27.46 个百分点
珠江新岸公寓	109,162,625.71	24,672,096.18	77.40	不适用	不适用	不适用
物业出租及管理	173,009,945.44	200,951,805.20	-16.15	-3.79	38.63	减少 35.54 个百分点
工程结算及服务	4,758,551.20	3,768,838.05	20.80	-81.07	-43.48	减少 52.67 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
广东广州地区	576,965,038.92	249,514,826.83	56.75	-22.99	-34.09	增加 7.28 个百分点
广东江门地区				-100.00	-100.00	不适用
湖南地区	1,638,220,645.36	1,170,048,532.18	28.58	-10.68	-16.18	增加 4.69 个百分点
安徽地区	145,777,901.05	132,649,114.86	9.01	20.70	22.48	减少 1.32 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

①分行业说明：

房地产业务收入较上年同期减少 13.13%，主要为珠江嘉园、长沙新地东方明珠及长沙柏悦湾项目收入较上年减少所致。

因 2020 年疫情原因，物业出租及管理收入较去年同期减少，疫情期间，公司响应政府号召，减免租户部分租金，而物业经营与管理业务相应的成本仍固定发生，因此毛利率较上年大幅度降低。

长沙固业工程有限公司本期受疫情等影响，个性化改造工程和其他工程滞后，结算的外部项目较少，故工程结算及服务收入较去年同期大幅度降低。

## ②分产品说明：

主营业务分产品情况表中，各项目营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

2020 年度主营业务收入主要来自于房地产业，其中长沙珠江悦界商业中心、长沙新地东方明珠、珠江嘉园及长沙柏悦湾为 2020 年度主营业务收入的主要来源。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业		1,347,491,830.62	83.76	1,740,454,501.27	86.80	-22.58	
物业出租及管理		200,951,805.20	12.49	144,958,032.36	7.23	38.63	
工程结算及服务		3,768,838.05	0.23	6,668,327.54	0.33	-43.48	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
珠江璟园		38,508,825.10	2.39	2,944,090.83	0.15	1,208.00	
珠江嘉园		89,922,474.43	5.59	207,477,648.64	10.35	-56.66	
御东雅轩		3,137,883.52	0.20	1,984,312.30	0.10	58.13	
翰林国际公馆		10,385,165.38	0.65	-	-	不适用	
旧有物业销售		385,366.37	0.02	12,996,872.93	0.65	-97.03	
开平天玺湾		-	-	8,917,250.00	0.44	-100.00	
长沙珠江花城		485,539.67	0.03	3,964,331.79	0.20	-87.75	

长沙珠江酃城		11,556,556.58	0.72	6,741,798.19	0.34	71.42	
长沙新地东方明珠		165,316,117.27	10.28	246,145,356.35	12.28	-32.84	
长沙珠江悦界商业中心		755,028,131.76	46.93	148,208,658.02	7.39	409.44	
长沙柏悦湾		118,235,042.17	7.35	942,832,017.81	47.02	-87.46	
合肥中侨中心		65,647,586.33	4.08	92,991,108.01	4.64	-29.40	
珠江新岸公寓		24,672,096.18	1.53	-	-	不适用	
物业出租及管理		200,951,805.20	12.49	144,958,032.36	7.23	38.63	
工程结算及服务		3,768,838.05	0.23	6,668,327.54	0.33	-43.48	

### 成本分析其他情况说明

主营业务分产品情况表中，各开发产品营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 15,574.50 万元，占年度销售总额 6.29%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 299,397.13 万元，占年度采购总额 78.00%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 130,023.19 万元，占年度采购总额 33.87%。

### 3. 费用

√适用 □不适用

报告期内，公司销售费用 11,860.83 万元，同比增加 68.17%，主要是由于本期珠江云上花园、珠江花屿苑等项目开盘，广告宣传费用以及项目营销中心装修费摊销较上年同期增加所致。

报告期内管理费用 16,527.53 万元，同比增加 31.59%，主要原因为员工薪酬调整，嘉福酒店项目改造发生前期费用支出，以及本期诉讼及中介费增加所致。

报告期内财务费用 41,742.19 万元，同比增加 7.29%，主要为本期利息支出增加。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

#### (2). 情况说明

□适用 √不适用

### 5. 现金流

√适用 □不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 82,531.50 万元，主要原因是本年多个项目销售，销售回款增加，且去年同期缴纳了珠江璟园土地增值税清算款 5.24 亿元，而本期无项目进行土增税清算，支付的税费较上年同期减少；

与上年相比，投资活动产生的现金流量净额同比增加 11,406.26 万元，主要是公司本期购买理财产品支付的现金较上年同期减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 78,458.35 万元，主要是本期收到关联方借款所致。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

公司 2020 年度归属于上市公司股东的净利润为亏损，主要原因是公司 2020 年对东湛公司、亿华公司投资款计提减值准备及确认公允价值变动损失，详见“第十一节财务报告、十六（八）”。

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 （%）	情况 说明
货币资金	4,263,492,118.56	14.07	1,999,308,144.83	8.43	113.25	
交易性金融资产	70,587,292.58	0.23	1,011,012,245.01	4.26	-93.02	
应收账款	33,584,277.01	0.11	17,856,842.56	0.08	88.08	
预付款项	230,138,784.11	0.76	131,157,629.91	0.55	75.47	
其他应收款	1,304,053,628.56	4.30	1,902,579,693.99	8.02	-31.46	
存货	19,787,793,503.91	65.29	13,527,751,611.03	57.05	46.28	
一年内到期的非 流动资产	1,264,260,000.00	4.17	791,000,000.00	3.34	59.83	
其他流动资产	426,789,763.78	1.41	294,372,068.64	1.24	44.98	
债权投资	-	-	1,113,260,000.00	4.70	-100.00	
其他非流动金融 资产	4,000,000.00	0.01	-	-	不适用	

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例 (%)	本期期末 金额较上 期期末变 动比例 (%)	情况 说明
长期待摊费用	24,974,032.23	0.08	2,412,813.35	0.01	935.06	
递延所得税资产	393,941,999.19	1.30	270,061,877.87	1.14	45.87	
应付账款	976,303,265.05	3.22	374,396,960.95	1.58	160.77	
预收款项	-	-	290,383,911.09	1.22	-100.00	
合同负债	5,195,529,712.42	17.14	-	-	不适用	
应付职工薪酬	25,303,207.41	0.08	9,041,293.92	0.04	179.86	
应交税费	1,091,232,696.82	3.60	778,138,307.44	3.28	40.24	
其他应付款	10,655,496,651.63	35.16	8,302,148,770.82	35.02	28.35	
一年内到期的非 流动负债	2,553,834,171.55	8.43	960,202,000.00	4.05	165.97	
其他流动负债	259,640,150.75	0.86	-	-	不适用	
应付债券	3,445,626,208.38	11.37	4,962,735,999.97	20.93	-30.57	
其他非流动负债	137,247,321.99	0.45	-	-	不适用	

#### 其他说明

货币资金：增长的原因主要为销售回笼资金，收回天晨公司、东迅公司债权投资本金；

交易性金融资产：减少的原因主要为本期赎回结构性存款，处置部分股票；

应收账款：增长的原因主要是应收房款、物业经营款项及项目代建费增加；

预付款项：增加的原因主要为本期预付的工程款增加；

其他应收款：减少的原因主要为本期收回天晨公司债权投资款，另外对东湛公司及亿华公司的债权投资款计提减值准备；

存货：增长主要有三方面原因，一是新收入准则下，公司存货结转时点调整为交付时点，部分于旧收入准则下结转的成本重新确认为存货，详见报告“第十一节财务报告、五（三十六）”；二是本期在建项目持续加大投入，广州珠江云上花园、珠江花苑、长沙珠江四方雅苑，长沙柏悦湾项目等房地产项目持续建设，开发成本增加；三是业务拓展，土地储备增加，本年分别通过公开市场拍得塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块，通过项目收购取得南沙湾 2020NJY-14 地块；

一年内到期的非流动资产：增长的原因主要是亿华公司债权投资 11.13 亿元于一年内到期并重分类至本项目，增加科目余额 11.13 亿元；另外，将预付的安徽中侨公司股权款 3.5 亿元重分类至其他应收款，2020 年收回东迅公司 2.9 亿元债权投资款，减少科目余额 6.4 亿元；

其他流动资产：增长的原因主要有两方面，一是新收入准则下，项目收入及相应税费的结转时点调整至交付时点，部分于旧收入准则下已结转的预缴税费重新确认为其他流动资产，详见报告“第十一节财务报告、五（三十六）”；二是在本期新增项目签约及旧有项目结转的共同作用下，报表项目余额较期初余额减少；

债权投资：减少的原因为重分类至一年内到期的非流动资产；

其他非流动金融资产：期末余额为对开平恒祥公司的投资款 400 万元；

长期待摊费用：增长的原因主要为项目营销中心装修费；

递延所得税资产：增长的原因主要为品实公司、璟逸公司、璟润公司、金海公司、隽峰公司等未达到收入确认时点，期间费用形成未来可抵扣亏损，从而增加递延所得税资产；

应付账款：增长的原因主要为本期项目建设，应付工程款增加；

预收款项：减少的原因为实行新收入准则，重分类至合同负债、其他流动负债；

合同负债：影响的原因主要有三方面，一是新收入准则下，原预收账款的不含税价款部分重分类至本科目；二是公司销售收入结转时点调整为交付时点，部分于旧收入准则下已结转的预收房款重新确认为合同负债，详见报告“第十一节财务报告、五（三十六）”；三是本期珠江云上花园、珠江花屿苑、珠江四方雅苑等项目开盘，收到颐德大厦转让款，预收销售款大幅增加；

应付职工薪酬：增长的原因主要为本期应付职工工资、奖金增加；

应交税费：增长的原因主要有两方面，一是新收入准则下，公司销售收入结转时点调整为交付时点，部分于旧收入准则下已确认的应交税费冲回，详见“第十一节财务报告、五（三十六）”；二是本期随着收入结转，增加确认未达清算时点项目的应交土地增值税，应交所得税等，报表项目期末余额较期初余额增加；

其他应付款：增长的原因主要为本期扩大土地储备规模，向非金融机构借款增加；

一年内到期的非流动负债：增长的原因为本期末 10 亿元长期借款、15 亿元应付债券于一年内到期的，重分类至本报表项目，另本期归还到期借款 9.6 亿元；

其他流动负债、其他非流动负债：新收入准则下，房地产项目收入确认的时点调整为交付时点，已结转的预收房款确认为合同负债，预收房款中的增值税销项款确认至本报表项目，其中计划一年内交付的项目相关金额确认为其他流动负债，计划交付时间超过本期报表日一年的项目相关金额确认为其他非流动负债，具体详见“第十一节财务报告、五（三十六）”；

应付债券：减少的原因主要为本期有 15 亿元应付债券于一年内到期，重分类至一年内到期的非流动负债。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	22,671,372.61	项目担保保证金、按揭担保保证金、工人工资保证金
存货	1,891,859,610.15	抵押借款的抵押物
存货	196,429,228.85	法院查封冻结房产
固定资产	238,218,460.63	抵押借款的抵押物
投资性房地产	173,045,093.52	抵押借款的抵押物
合计	2,522,223,765.76	

## 3. 其他说明

适用 不适用

### （四） 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营性信息分析内容详见本节“一、经营情况讨论与分析”部分。



## 房地产行业经营性信息分析

### 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积 (平方米)	一级土地整理面积 (平方米)	规划计容建筑面积 (平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积 (平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	广州(南沙湾 2020NJY-14 项目)	167,593.00		104,743.00	是	104,743.00	50%
2	广州(塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块项目)	245,785.54		170,854.88	否		
	合计	413,378.54		275,597.88			

注:

(1) 持有待开发土地的面积已获得土地但未拿到施工许可证的项目土地面积,取政府下发的规划设计条件中的建筑面积;规划计容建筑面积为规划建筑用地面积与计算容积率的乘积。

(2) 报告期内,长沙珠江四方雅苑(即四方公馆项目),广州珠江云上花园(即白云湖项目)、珠江花巧苑(即塔岗村项目)动工开发,故上表不再列示。

(3) 报告期内,公司积极获取房地产项目,补充土地储备,提高公司持续经营能力。公司新增持有待开发土地的面积 413,378.54 平方米,规划计容建筑面积 275,597.88 平方米。南沙湾 2020NJY-14 项目为公司与广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业(有限合伙)合作开发项目,公司在合作开发项目的权益占比为 50%。塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块系公司 2020 年通过竞拍获得。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平 方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	广州市 天河区	珠江璟园	住宅、 商业	竣工	26,080.00	88,237.00	131,797.00		131,797.00	213,201.27	59.63
2	广州市 黄埔区	珠江嘉园	住宅、 商业	竣工	98,781.00	246,935.60	333,523.00		333,523.00	213,804.33	1,770.67
3	广州市 越秀区	珠江颐德 大厦	商业	竣工	7,445.00	40,666.00	58,745.00		58,745.00	96,457.00	1,246.63
4	广州市 越秀区	御东雅轩	住宅、 商业	竣工	8,840.00	33,310.00	49,673.00		49,673.00	74,161.00	621.41
5	开平市 新港路	开平天玺 湾	住宅、 商业	竣工	38,385.70	151,249.93	151,249.93		151,249.93	60,254.31	888.50
6	广州市 从化区	翰林国际 公馆	商业、 住宅	竣工	15,110.00	37,491.30	42,363.99		42,363.99	8,061.00	1,301.94
7	广州市 白云区	珠江云上 花园	商业、 住宅	在建	222,886.00	521,230.00	738,930.00	394,627.60		1,523,456.80	100,017.26
8	广州市 增城区	珠江花巧 苑	商业、 住宅	在建	43,959.05	131,877.00	189,974.97	189,974.97		271,910.03	98,489.19
9	广州市 增城区	时光雅苑	商业、 住宅	在建	53,392.15	170,854.88	245,785.54	2,271.75		331,381.11	84,529.25
10	广州市 南沙区	南沙湾 2020NJY- 14 项目	商业、 住宅	待建	42,897.00	104,783.00	167,593.00			326,090.00	95,235.00
11	长沙市 开福区	长沙珠江 花城	住宅、 商业	竣工	217,325.53	465,982.18	556,973.76		556,973.76	229,190.28	9.00
12	长沙市 开福区	长沙珠江 郦城	住宅、 商业	竣工	164,914.88	429,701.25	550,687.06		550,687.06	325,142.68	3,193.75

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平 方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际 投资额
13	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	在建	61,255.21	230,462.91	339,076.45	197,854.33	141,222.12	269,922.84	25,874.87
14	长沙湘江新区	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建	74,072.00	188,464.82	237,123.97	80,800.24	103,940.58	314,934.31	29,345.54
15	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	在建	121,377.90	184,514.39	235,275.17		131,163.60	106,023.24	3,778.24
16	长沙市开福区	长沙珠江四方雅苑	住宅、商业	在建	21,109.98	77,500.92	97,638.71	97,638.71		98,819.53	4,418.65
17	合肥市政务文化新区	合肥中侨中心	商业	竣工	42,423.11	164,944.92	243,613.89		243,613.89	195,740.00	6,394.55
合计					1,260,254.51	3,268,206.10	4,370,024.44	963,167.60	2,494,952.93	4,658,549.73	457,174.08

注：

(1) 上表项目名称按标准地名列示，珠江云上花园即白云湖项目（营销名：品实·云湖花城），珠江花屿苑即塔岗村项目（营销名：珠江花屿花城），时光雅苑即塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块项目（营销名：未定），长沙珠江四方雅苑即长沙四方公馆项目（营销名：珠江四方印）。

(2) 公司第十届董事会 2020 年第六次会议、2020 年第五次临时股东大会审议通过《关于非公开协议转让颐德大厦暨关联交易的议案》，同意通过非公开协议转让的方式向控股股东广州珠江实业集团有限公司转让公司所持有的珠江颐德大厦所有权。

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	期末剩余可售面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	521.00	3,722.61	886.62	9,747.18	
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	273,071.40	7,294.00	32,987.37	12,859.29	23,596.22	540.28
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	43,556.58		43,556.58			
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	35,770.21	241.42	2,379.07	241.42	2,209.52	
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	132,396.15		35,529.23			
6	广州市从化区	翰林国际公馆	商业、住宅	43,123.94		15,753.17	1,647.67	1,059.46	4,866.20
7	广州市白云区	珠江云上花园	商业、住宅	425,115.60	36,402.81	388,712.79			36,402.81
8	广州市增城区	珠江花珺苑	商业、住宅	127,179.00	15,765.81	26,329.62			15,765.81
9	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	450,712.20	75.00	14,526.28	157.56	46.29	50.00
10	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	451,468.93	569.68	21,910.60	7,496.24	2,446.93	325.00
11	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	234,469.22	7,159.50	136,288.56	93,393.80	108,552.41	775.81

12	长沙市 湘江新区	长沙 柏悦湾	住宅、 商业	185,124.55	55,725.72	54,501.62	8,497.55	16,464.52	11,765.83
13	长沙市 望城区	长沙新地东 方明珠	住宅、 商业	828,982.83	9,973.69	178,490.27	35,428.16	28,858.91	1,339.26
14	长沙市 开福区	长沙珠江四 方雅苑	住宅、 商业	97,638.71		97,638.71			
15	合肥市 政务文化新 区	合肥中侨中 心	商业	184,984.67	7,900.80	123,377.12	8,866.12	12,836.31	260.27
	总计			3,611,176.60	141,629.43	1,175,703.60	169,474.43	205,817.75	72,091.27

注：

(1) 报告期内，上述各项目（不含旧有物业、珠江新岸公寓）共计实现合约销售金额 321,420.12 万元，销售面积 141,629.43 平方米，实现结转收入金额 205,817.75 万元，结转面积 169,474.43 平方米，报告期末待结转面积 72,091.27 平方米。

(2) 上表中的“可供出售面积”指各项目可供出售的总面积；“已售面积”为报告期内销售签约备案面积。

## 4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
835,228.25	6.49%	63,736.00

注：

报告期内，公司房地产业务融资目的为项目建设，主要融资方式为银行贷款、信托贷款、发行公司债券等。截至报告期末，公司融资总额为 835,228.25 万元，整体平均融资成本为 6.49%。其中，最低项目融资成本为 4.275%，最高项目融资成本为 7.50%。2021 年融资安排为预计新增借款 500,000.00 万元（含 500,000.00 万元、包括借新还旧）。

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 1、对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资实际金额 28,161.61 万元，相比上年对外股权投资总额 112,959.64 万元减少 84,798.03 万元，降幅为 75.07%。

## (1) 重大的股权投资

√适用 □不适用

报告期内，公司主要股权投资情况如下：

序号	被投资公司名称	主要业务	本期投资占被投资公司股权份额	期末持股比例	资金来源	合作方	投资期限	是否涉诉
1	广州市品实房地产开发有限公司	房地产开发	51%	51%	自筹	广州地铁集团有限公司	无固定期限	否
2	广州璟润房地产开发有限公司	房地产开发	100%	100%	自筹	无	无固定期限	否
3	广州隼峰房地产开发有限公司	房地产开发	50%	50%	自筹	广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）	无固定期限	否
4	广东金海投资有限公司	房地产经营管理策划	45%	100%	自筹	无	无固定期限	否

注：

### ① 向品实公司增资

公司第九届董事会 2020 年第六次会议审议通过了《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》，同意公司按照持股比例 51%向控股子公司品实公司增资人民币 16,974.33 万元。具体内容详见《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的公告》（编号：2020-031）。

截至报告期末，公司已全额支付增资款 16,974.33 万元。

### ② 投资设立璟润公司

2019 年 12 月 27 日，公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议通过了《关于授权经营班子 2020 年度土拍类房地产投资额度的议案》，同意公司提请股东大会授权公司经营班子决策并具体开展投资总额不超过 50 亿元人民币的土地招拍挂类房地产投资项目。2020 年 1 月 15 日，公司 2020 年第一次临时股东大会采用现场投票和网络投票相结合的方式，审议通过了《关于授权经营班子 2020 年度土拍类房地产投资额度的议案》。同意授权公司经营班子决策并具体开展投资总额不超过 50 亿元人民币的土地招拍挂类房地产投资项目，有效期为自公司股东大会审议通过之日起一年内有效。

2020 年 9 月，公司以人民币 166,100 万元的报价成功竞得增城区永宁街塔岗村、公安村 83101234A20019 号地块，当月公司出资设立广州璟润房地产开发有限公司作为项目公司开发该地块。具体内容详见《关于竞拍获得土地使用权的公告》（编号：2020-054）。

### ③ 控股隼峰公司

广州市南沙区南沙湾 2020NJY-14 地块由广州隼峰房地产开发有限公司于 2020 年 10 月 12 日竞得。2020 年 12 月公司受让隼峰公司 50%股权成为其控股股东，其余股东分别为广州城建开发南沙房地产有限公司（持股 45%）和广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）（持股 5%）。报告期内公司对隼峰公司实际投资额 2,500 万元。

### ④ 收购金海公司少数股权

公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议通过《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的议案》，同意公司以 7,347.28 万元收购廖东旗持有的金海公司 45%股权。详见 2019 年 12 月 31 日《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的公告》（编号：2019-082）。2020 年 1 月，公司与廖东旗签订股权转让协议、支付转让价款并完成工商变更。

## (2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

2020年6月23日，公司第九届董事会2020年第七次会议审议通过《关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨关联交易的议案》，同意公司向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期至2021年12月31日，债权投资额度本金累计余额不超过5亿元，年利率为12%，具体内容详见《关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨关联交易的公告》（编号：2020-037）。2020年7月9日，公司2020年第四次临时股东大会审议通过了上述议案，具体内容详见《2020年第四次临时股东大会决议公告》（编号：2020-044）。2020年12月，上述债权投资已全部收回。

## (3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	初始投资成本	资金来源	报告期内购入金额	报告期内出售金额	报告期内投资收益	报告期内公允价值变动
A股股票	20,000.00	自有资金		2,789.88	834.32	365.94
非交易性权益工具	3,712.24	自有资金				-730.08
理财产品	71,000.00	自有资金	52,477.00	104,096.24	2,089.74	0.69
其他非流动金融资产	11,574.00	自有资金				-11,174.00

注：

- ①报告期出售金额为出售资产的投资成本金额；
- ②本期公司处置所持冠昊生物股票。

## (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

### 1.天晨公司股权出售

公司第十届董事会2020年第六次会议审议通过《关于拟公开挂牌转让广州天晨房地产开发有限公司股权的议案》，同意公司以人民币21,300万元作为挂牌底价在产权交易所公开挂牌转让公司持有广州天晨房地产开发有限公司49%的股权，具体内容详见《关于拟公开挂牌转让广州天晨房地产开发有限公司股权的公告》（编号：2020-058）。公司2020年第五次临时股东大会审议通过了上述议案，具体内容详见《2020年第五次临时股东大会决议公告》（编号：2020-062）。

2020年11月13日至2020年12月10日，本次股权转让事项在广州产权交易所公开挂牌。港中旅（青岛）海泉湾有限公司以人民币21,300万元摘牌受让天晨公司49%股权。公



公司于 2020 年 12 月 16 日与港中旅（青岛）海泉湾有限公司签署《产权交易合同》，详见《关于公开挂牌转让广州天晨房地产开发有限公司股权的进展公告》（编号：2020-081）。

截至报告期末，公司已全额收到港中旅（青岛）海泉湾有限公司支付的 21,300 万元股权转让款。

## 2. 珠江颐德大厦资产出售

参见本节“十四、重大关联交易”之“（二）资产或股权收购、出售发生的关联交易”。

### （七）主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

截止到报告期末，公司共拥有 16 家二级子公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要业务	本公司持股比例 (%)	注册资本	2020 年末		2020 年
				总资产	净资产	净利润
珠江物管	物业管理	80	300.00	5,104.20	1,382.94	250.04
投资公司	自有资金投资、物业管理	100	2,000.00	12,322.88	10,676.65	458.17
湖南公司	房地产开发	100	40,000.00	562,845.17	136,193.29	21,958.30
嘉德丰公司	房地产开发	100	8,636.00	141,273.09	89,171.24	3,970.56
广隆公司	房地产开发	100	16,217.30	32,879.31	18,267.14	606.85
珠实健康	健康管理咨询服务	100	200.00	98.57	81.41	-173.00
安徽中侨	房地产开发	50.71	20,288.00	150,951.30	96,808.65	-4,715.40
金海公司	房地产经营管理策划	100	2,222.00	45,241.18	-10,192.76	-2,050.14
海南绿岛	房地产项目投资	100	10,000.00	9,412.18	9,408.65	-133.98
盛唐公司	房地产开发	51	3,061.22	20,595.98	-5,725.05	-2,735.61
品实公司	房地产开发	51	40,075.00	1,131,285.73	118,812.37	-3,723.91
璟逸公司	房地产开发	100	5,000.00	210,187.43	54,505.83	-996.95
深圳灏泽公司	项目投资、物业管理	100	300.00	0.00	0.00	0.00
环保公司	工程环保、土壤修复	60	1,000.00	568.68	422.14	-77.86
璟润公司	房地产开发	100	1,000.00	84,477.09	-178.05	-1,178.05
隽峰公司	房地产开发	50	5,000.00	191,043.63	5,000.00	-273.92

截止到报告期末，公司共拥有 10 家参股公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	投资成本	累计损失 (减值准备金额)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州捷星房地产开发有限公司	13,937.65		25.95	25.95
海南珠江国际置业有限公司	1,500.00	625.81	7.5	7.5

公司名称	投资成本	累计损失 (减值准备金额)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州市听云轩饮食发展有限公司	400.00	400.00	26.67	26.67
中房集团汕头广联实业股份有限公司	555.66	555.66	7.13	7.13
珠海中珠集团股份有限公司	1,256.57	193.79	2.66	2.66
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	43,435.00		49	49
广东亿华房地产开发有限公司	4,674.00	4,674.00	41	41
广州东湛房地产开发有限公司	6,500.00	6,500.00	30.23	30.23
开平恒祥房地产开发有限公司	400.00		40	40
广州珠实正势城市更新投资有限公司	40.00		20	20
合计	72,698.88	12,949.26		

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1. 2020 年是“十三五”的全面收官和“十四五”谋篇布局之年，针对房地产行业，国家多次强调“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，主张通过租购并举、因城施策，促进房地产平稳健康发展，推动金融、房地产同实体经济均衡发展。

2. 对比发达国家城镇化发展水平，我国房地产行业仍有较大空间，尽管中长期住房售价将持续受到抑制，但是依托强大国内市场，市场成交量及土地供应量将维持在一定水平。其中，房地产行业存量业务与政策支持类业务市场前景较好，发展机会较多。

3. 公司将聚焦房地产开发主责主业，同时结合企业自身特点，积极探索“房地产+”业务，适当布局多元化业务，培育公司业务新的增长点和盈利点，进而形成具备自身发展特色和富有活力的产业协同效应。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

新形势下，公司积极把握宏观经济形势，以风险管控为前提，对内强化公司治理，优化组织管控；对外积极开拓市场、拓宽融资渠道，最终实现高质量自主开发，重点包括以下几个方面：

### 1. 提升公司治理水平

进一步完善现代化的公司治理结构，确保重大事项决策科学，切实提升信息披露质量，积极维护投资者关系，提升公司品牌形象，促进股权精细管理，产权管理权责清晰，将“敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏投资者”贯彻落实到上市公司治理过程中。同时不断加强上市公司平台功能，助推产融互动协同发展，努力提升股东回报水平，利用资本市场推动企业做大做强做优。

### 2. 清晰战略发展规划

报告期内，公司深入开展“十四五”规划编制工作，以上市公司高质量发展为主线进行谋篇布局。公司将紧抓粤港澳大湾区建设的重大历史性机遇，深耕细作、科学布局，并以此作为“十四五”发展的“主战场”。同时公司将依托控股股东和国有上市公司平台的资源优势，积极参与土地市场竞争，加强与实力企业的战略合作，提升公司可持续发展能力。

### 3. 优化管理平台建设

优化组织管理体系，打造高效协同的系统性平台。继续强化营销管理、财务管理、运营管理、成本管理、设计管理、工程管理六大平台的建设，搭建动态货值管理体系，并以运营管理平台、产品标准化开发平台、营销策划管理平台三大平台为基石，构建“横向指挥、纵向一体”的高质量主营业务平台。

### 4. 推动业务协同创新

公司长期坚持专业化、精品化的发展道路，深耕房地产主业，夯实“房地产+”业务，通过聚焦产品设计与研发，提升项目运营管控能力，用心打造精品地产项目。同时，公司将积极“房地产+”领域，多渠道拓展项目来源，为房地产二级开发创造有利条件。

### 5. 健全激励考核机制

建立现代高效考评激励机制，强化薪酬福利管理及房地产开发项目激励考核，落实工作考核评价与结果应用，激发公司创新活力，实现“资源配置与公司目标”和“员工收入与业绩贡献”两个匹配，为公司发展提供人才支撑。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

根据公司经营情况及项目开发计划，公司 2021 年计划新开工项目 4 个，分别为南沙湾 2020NJY-14 项目、珠江云上花园项目三期、长沙柏悦湾项目三期、长沙新地东方明珠项目二期，计划新开工面积 335,497 平方米；2021 年计划竣工项目 2 个，分别为珠江云上花园项

目一期、长沙柏悦湾项目一期，计划新竣工面积 284,803 平方米。同时，公司还将通过自主开发和国企合作等方式，孵化新的优质房地产项目。

2021 年是“十四五”战略规划的开局之年，公司一方面要加快妥善解决历史遗留问题，缓解资金压力；另一方面要全面提升经营质量，提高开发运营效率，部门以项目为中心、项目以营销为中心、营销以现金流为中心，追求有现金流的销售、有利润的现金流。做好房地产主业的同时，放开视角，寻找新的业务增长极，进一步促进上市公司高质量发展。

具体措施概括为：

1. 全面推进深化组织改革，整合板块资源，激发人才潜力，提高运营效率。
2. 清晰战略布局，贯彻落实“精准投资、精准定位、精准合作、精准测算”的经营理念，不盲目追求规模，努力挖掘存量，主动拓展潜力区域，退出低效市场。
3. 稳妥推进历史风险项目处置。
4. 拓宽融资渠道，加强资金管理。
5. 提升成本管控水平，合理进行成本筹划，推进项目降本增效。
6. 深耕标准化建设，打造匠心产品。
7. 扩大产业企业“朋友圈”，依托大学城产业园、嘉福酒店改造等项目，以打造产业园区范本为目标，加大招商力度，打造产业联盟，逐步构建产业生态体系。

#### （四）可能面对的风险

√适用 □不适用

##### 1. 政策风险

房地产调整政策更加注重长效机制的建设和调控的常态化、精细化，“一城一策”也使地方政府更加自主性、灵活性，区域调控政策差异化愈发显著，对房地产企业战略定力、机遇把握、风险控制以及经营管理等多方面提出了更高更严的要求。公司将对行业调控政策进行深度研判，及时调整发展策略，有效规避政策调控风险，降低政策调控对项目销售带来的不利影响，推动房地产开发与经营健康可持续发展。

##### 2. 行业风险

房地产行业集中度继续提升、行业内部持续竞争加剧。同时，“三条红线”、“涉房贷”集中管理等制度相继出台，从融资需求、供给两端限制房地产企业融资规模，房地产企业发展难度进一步提高。为此，公司将充分发挥国有控股上市公司的品牌和融资优势，依托控股股东优质资源，加强国企间的战略合作，增强公司持续发展能力和抗风险能力。

### 3. 经营风险

在日益激烈的市场竞争压力下，公司坚持以管理促发展，向管理要效益，全面提升投资能力、产品设计能力、成本控制能力、营销推广能力、开发运营效率等房地产企业的核心能力。同时，公司将立足新发展阶段，贯彻新发展理念，积极参与构建新发展格局，充分发挥国企的优势，响应政策号召，加强统筹谋划，在积极探索“房地产+”业务模块上持续精准发力，全力打好“十四五”开年之战。

#### (五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

《公司章程》第一百六十三条 公司利润分配政策为：

##### 1. 利润分配决策程序

公司利润分配预案由董事会在综合公司经营发展、股东意愿、社会资金成本及外部融资环境等因素的基础上拟定，经公司董事会审议通过后提交股东大会审议决定。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。预案拟定过程中，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票的方式、电话、传真、邮件、公司网站、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。独立董事应当对利润分配预案是否符合公司章程规定发表明确意见。

公司当年盈利但未提出现金分红预案的，公司应当在年度报告中详细披露并说明未进行现金分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划等，独立董事应当对此事项发表独立意见。股东大会审议此事项时除现场会议外，还应向股东提供网络投票方式。

如公司根据生产经营、投资规划和长期发展需要，确需调整或变更利润分配政策的，有关调整利润分配政策的议案，独立董事应发表明确意见，经公司董事会审议后提交股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

##### 2. 利润分配方式及时间

公司采取现金或者股票方式分配股利。具备现金分红条件的，应当优先采取现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

在公司未分配利润为正、当期可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。经股东大会审议决定，公司也可进行中期利润分配。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配的连续性和稳定性，符合相关法律法规的规定。公司利润分配的总额不得超过累计可分配利润的范围，不得影响公司持续经营能力。

公司利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，充分保护中小投资者的合法权益，并已由独立董事发表意见，有明确的利润分配标准和分配比例。

## (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2020 年	0	0	0	0	-590,819,652.65	0
2019 年	0	0.30	0	25,603,821.69	219,266,683.61	11.68
2018 年	0	0.36	0	30,724,586.03	245,450,392.48	12.52

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

## (四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	广州市水务投资集团有限公司	注 1	2019-1-21	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	股份限售	广州市水务投资集团有限公司	注 2	2019-1-21 期限 12 个月	是	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	其他	广州市水务投资集团有限公司	注 3	2019-1-21	否	是		
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	广州市水务投资集团有限公司	注 4	2019-1-21	否	是		

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

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

注 3：本次无偿划转完成后，水投集团承诺将继续保持珠江实业完整的采购、生产、销售体系以及知识产权方面的独立，保持其在业务、人员、资产、财务及机构方面的独立；严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不会要求珠江实业为水投集团提供违规担保或非法占用珠江实业资金，保持并维护珠江实业的独立性。

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

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用



单位：元 币种：人民币

控股股东及其关联方非经营性占用上市公司资金的余额					报告期内发生的期间占用、期末归还的总金额	报告期内已清欠情况			
期初金额	报告期内发生额	期末余额	预计偿还方式	清偿时间		报告期内清欠总额	清欠方式	清欠金额	清欠时间（月份）
	1,558,662.48	1,558,662.48	现金						
控股股东及其关联方非经营性占用资金的决策程序					无				
报告期内新增非经营性资金占用的原因					<p>广州侨兴房产开发有限公司（以下简称“侨兴公司”）是公司与控股股东珠江实业集团下属的瑞士中星投资有限公司（以下简称“瑞士中星”）于1991年共同设立的企业，公司持有70%股权，瑞士中星持有30%股权，主要从事房地产开发业务，自2006年后已无实质业务经营活动。</p> <p>侨兴公司被广州市政府纳入“僵尸企业”及“压缩精简企业”出清计划，2020年底前需完成注销出清工作。为办理侨兴公司注销，需完成土地增值税清算。侨兴公司存在营业执照已失效、银行账户已销户、土地增值税清算工作时间紧迫、历史情况复杂等特殊情况。公司作为侨兴公司的大股东，经与主管税务机关沟通，同意由本公司代办税务注销工作，并于2020年10月取得土地增值税清算审核结论通知（穗越税华乐税通[2020]1027001号），需补缴土增税5,195,541.59元。</p> <p>为及时完成侨兴公司注销，公司于2020年11月缴纳土地增值税全部税款5,195,541.59元，并于12月完成侨兴公司税务注销及工商注销。由于公司持有侨兴公司70%股权，瑞士中星持有30%股权，上述土地增值税中的1,558,662.48元应由瑞士中星承担，因此形成资金占用。</p>				
导致新增资金占用的责任人					无				
报告期末尚未完成清欠工作的原因					因瑞士中星为香港注册企业，受外汇管制等因素影响尚未及时归还。				
已采取的清欠措施					公司已于2020年11月24日向瑞士中星书面发函，要求瑞士中星支付其应承担的155.87万元税费。				
预计完成清欠的时间					2021年4月23日				
控股股东及其关联方非经营性资金占用及清欠情况的其他说明					无				

#### 四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

##### （一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

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。

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，及结合本公司实际业务情况，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，公司对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更。本次会计估计变更自 2020 年 10 月 1 日起执行。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》的规定，公司此次会计估计变更采用未来适用法处理，无需追溯调整，对公司以往年度财务报表无影响。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，详见公司于 2021 年 1 月 28 日披露的《关于会计估计变更的公告》（编号：2021-005）。

详见“第十一节财务报告、五（三十六）”。

## （二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## （三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

## （四）其他说明

适用 不适用

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	320,000.00	400,000.00
境内会计师事务所审计年限	21	0

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	200,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司于 2020 年 6 月 4 日召开 2020 年第二次临时股东大会，审议通过《关于聘任会计师事务所的议案》，聘任大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2020 年度财务与内部控制审计服务的工作，具体内容详见公司于 2020 年 5 月 20 日发布的《关于聘任会计师事务所的公告》（编号：2020-022）以及 2020 年 6 月 5 日发布的《2020 年第二次临时股东大会决议公告》（编号：2020-025）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

## 九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
公司于 2020 年 6 月 8 日依法向广东省广州市中级人民法院对东湛公司、禾盛财务投资有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产集团有限公司提起诉讼。涉案金额 486,940,947.14 元。2020 年 6 月 8 日，公司收到法院出具的（2020）粤 01 民初 719 号《受理案件通知书》。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-026）
公司依法对亿华公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖向广东省广州市中级人民法院提起诉讼。涉案金额共计 1,944,543,477.63 元及利息、逾期利息、罚息、违约金及相关维权费用。2020 年 12 月 15 日，公司收到法院出具的（2020）粤 01 民初 2159 号和（2020）粤 01 民初 2160 号《受理案件通知书》。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-080）

2020 年 3 月 18 日，公司发布《关于诉讼进展暨收到撤诉裁定的公告》（编号：2020-004）：公司收到法院《民事裁定书》，准许公司撤销对金海公司提起的诉讼。	《关于诉讼进展暨收到撤诉裁定的公告》（编号：2020-004）
---	---------------------------------

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**□适用  不适用**(三) 其他说明**□适用  不适用**十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**□适用  不适用**十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明** 适用  不适用

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

**十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**□适用  不适用**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用  不适用

其他说明

□适用  不适用

员工持股计划情况

□适用  不适用

其他激励措施

□适用  不适用

## 十四、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理经营物业，委托物业（不含珠江颐德大厦）建筑面积共 42,941.77 m <sup>2</sup> ，包括商业、办公、住宅、车场等用途。	《关于委托广州珠江商业经营管理有限公司管理经营物业暨关联交易的公告》（编号：2020-084）。

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

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

公司第十届董事会 2020 年第九次会议审议通过《关于补充预计 2020-2021 年度日常关联交易的议案》，具体内容详见 2020 年 12 月 9 日披露的《关于补充预计 2019-2021 年度日常关联交易的公告》（编号：2020-075）。2020 年 12 月 24 日，2020 年第七次临时股东大会决议审议未通过上述议案，具体内容详见公司于 2020 年 12 月 25 日披露的《2020 年第七次临时股东大会决议公告》（编号：2020-082）。除物业委托经营事项已重新提交第十届董事会 2020 年第十次会议审议通过以外，公司拟对其他关联交易事项重新提交董事会、股东大会审议。

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	工程监理、全过程工程咨询及其他	招标定价	1,355.47	32.33
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	工程建设	招标定价	91,368.38	27.62
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	工程建设	招标定价	9,399.96	2.84
			设计	协商定价	110.00	0.86
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	物业委托经营	协商定价	3,693.60	100.00

注：1. 上表的关联交易金额为本期与关联方签订的合同金额。

2. 除以上披露事项以外，其他日常性关联交易内容参见“第十一节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”之（五）。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司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珠江颐德大厦所有权，转让价为人民币 162,155.658 万元（含增值税）。具体内容详见公司于 2020 年 9 月 24 日披露的《关于非公开协议转让颐德大厦暨关联交易的公告》（编号：2020-059）。截至报告期末，公司已陆续收到控股股东支付的 161,862.26 万元转让款。目前珠江颐德大厦转让工作尚在进行中。

(2) 公司分别于第九届董事会 2017 年第五次会议、2017 年第二次临时股东大会审议通过《关于投资广州市穗芳鸿华科技发展有限公司暨关联交易的议案》，同意公司以股权+债权方式投资穗芳鸿华。2017 年 11 月 9 日，公司与广州中侨置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨”）及穗芳鸿华签订了《广东省东莞市星玺广场项目合作合同》（以下简称“《合作合同》”）。2020 年 11 月，公司依据《合作合同》就股权投资的处置和债权清偿事宜与穗芳鸿华及广州中侨签订《备忘录》，约定公司将持有的穗芳鸿华 49%股权转让给广州中侨、公司对穗芳鸿华的债权于股权处置前收回。由于广州中侨未履行《备忘录》约定，公司于 2021 年 3 月 2 日向广州中侨发出书面通知，要求广州中侨按照《备忘录》及《股权转让合同》约定，以人民币 1 元向公司转让穗芳鸿华 51%股权。具体内容详见公司于 2021 年 3 月 4 日披露的《关于投资广州市穗芳鸿华科技发展有限公司暨关联交易的进展公告》（编号：2021-008）。该股权转让事项已于 2021 年 4 月 2 日完成工商登记。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司与广州地铁集团有限公司按股权比例对品实公司增加股权投资款，其中，公司按照 51% 持股比例增资人民币 16,974.33 万元。具体内容详见公司于 2020 年 6 月 12 日披露的《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的公告》（编号：2020-031）。上述增资事项已于 2020 年 6 月实施。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (四) 关联债权债务往来

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司向控股股东珠江实业集团或其指定的全资下属公司借款，借款额度不超过人民币 10 亿元。借款可在上述额度内滚动使用，单笔借款期限不超过六个月，借款利率不超过 6%。借款额度有效期自股东大会审议通过之日起，至 2022 年 4 月 15 日止。具体内容详见公司于 2020 年 4 月 30 日披露的《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编号：2020-016）。截至本报告期末，公司已向控股股东指定的全资下属公司取得借款 10 亿元，并于 2020 年 12 月归还 10 亿元。

(2) 公司向控股子公司安徽中侨提供不超过人民币 3 亿元借款，借款期限不超过 3 个月，借款利率为 10%。具体内容详见公司于 2020 年 6 月 12 日披露的《关于向安徽中侨置业投资有限公司提供借款暨关联交易的公告》（编号：2020-032）。截至本报告期末，公司已向安徽中侨提供借款 2.5 亿元，并于 2020 年 9 月收回借款。

(3) 公司向天晨公司提供本金累计余额不超过 5 亿元的债权投资展期。具体内容详见公司于 2020 年 6 月 24 日披露的《关于向广州天晨房地产开发有限公司提供债权投资展期暨关联交易的公告》（编号：2020-037）。公司已于 2020 年 12 月收回对天晨公司的全部债权。

(4) 公司为控股子公司安徽中侨向建信信托有限责任公司申请的贷款 3 亿元提供不超过 3 亿元连带责任保证担保。具体内容详见公司于 2020 年 6 月 24 日披露的《关于为安徽中侨置业投资有限公司提供担保暨关联交易的公告》(编号: 2020-038)。截至本报告披露之日, 上述担保正在实际履行中。

(5) 公司向控股股东珠江实业集团借款, 借款额度不超过人民币 25 亿元, 单笔借款期限不超过 3 年, 借款年利率不超过 6.5%。借款额度有效期自股东大会审议通过之日起, 至 2021 年 9 月 3 日止。具体内容详见公司于 2020 年 9 月 16 日披露的《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》(编号: 2020-055)。本期末, 公司向控股股东借款余额为 17.40 亿元。

(6) 珠江实业集团为公司非公开发行公司债券提供担保, 公司为珠江实业集团提供相应的反担保。担保金额包括非公开发行公司债券项下包括本金 14.4 亿元及其承销费、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。具体内容详见公司于 2020 年 10 月 29 日披露的《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: 2020-066)。截至本报告披露之日, 上述担保尚未实际履行。

公司存在关联方担保和资金拆借情况, 详见“第十一节、十二(五)之 4. 关联担保情况及 5. 关联方资金拆借”。

### 3、临时公告未披露的事项

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联关系	关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额
珠江实业集团	母公司	3,734,205,363.00	-169,743,300.00	3,564,462,063.00
广州地铁集团有限公司	其他	3,587,765,937.00	-250,285,577.92	3,337,480,359.08
合计		7,321,971,300.00	-420,028,877.92	6,901,942,422.08
关联债权债务形成原因		上述关联债务均发生于本公司 2019 年 12 月 24 日收购品实公司前。珠江实业集团和广州地铁集团有限公司为珠江云上花园项目的拿地和开发, 向品实公司提供借款。		
关联债权债务对公司的影响		上述借款用于支持品实公司开发珠江云上花园项目, 具有合理经营用途, 有利于公司发展; 年借款利率为 7%。		

#### (五) 其他

□适用 √不适用



## 十五、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

## 1、托管情况

□适用 √不适用

## 2、承包情况

□适用 √不适用

## 3、租赁情况

□适用 √不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
珠江股份	公司本部	珠江实业集团	200,000	2018-12-24		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
珠江股份	公司本部	珠江实业集团	143,000	2019-6-14		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						343,000.00							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						90,000.00							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						135,000.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						478,000.00							
担保总额占公司净资产的比例（%）						226.67							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）						343,000.00							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						372,561.26							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						715,561.26							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													

担保情况说明	<p>1.公司对关联方提供担保的具体背景详见“第十一节 财务报告、十二（五）之4.关联担保情况”。</p> <p>2.截至2020年12月31日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为1,965,292,000.00元。</p>
--------	---

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1）委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### （3）委托理财减值准备

适用 不适用

#### 2. 委托贷款情况

##### （1）委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	400,000,000.00	110,000,000.00	
委托贷款	自有资金	41,000,000.00		41,000,000.00
委托贷款	自有资金	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	

以上委托贷款均为以往年度发生、2020年存续的事项，详见下文“单项委托贷款情况”。

##### 其他情况

适用 不适用

##### （2）单项委托贷款情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定	年化	预期收益	实际收益	实际收回	是否经过法定程序	未来是否有委托贷	减值准备计提金额
-----	--------	--------	----------	----------	------	------	------	----	------	------	------	----------	----------	----------

							方式	收益率	(如有)	或损失	情况		款计划	(如有)
交通银行广州中环支行	委托贷款	11,000.00	2018-3-30	2021-3-30	自有资金	东迅公司		15%			已收回	是	否	
工商银行广州北京路支行	委托贷款	111,326.00	2018-1-19	2021-1-18	自有资金	亿华公司		12%			未收回	是	否	
招商银行广州分行	委托贷款	4,100.00	2017-12-22	2020-12-1	自有资金	穗芳鸿华		12%			未收回	是	否	

### 其他情况

适用  不适用

截至本报告披露日，公司对东迅公司的委托贷款合计 4 亿元已全部收回。

公司对亿华公司的 111,326.00 万元委托贷款于 2021 年 1 月 18 日到期未获清偿。2020 年 12 月，公司已对亿华公司及相关担保方提起诉讼。详见《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-080）以及《关于债权到期未获清偿的公告》（编号：2021-002）。目前该诉讼正在一审审理阶段。

公司对穗芳鸿华的 4,100.00 万元委托贷款于 2020 年 12 月 1 日到期未偿还，根据公司与广州中侨、穗芳鸿华签订和《备忘录》和《股权转让合同》，广州中侨需将其持有的穗芳鸿华 51%股权转让给公司，详见 2021 年 3 月 4 日发布的《关于投资广州市穗芳鸿华科技发展有限公司暨关联交易的进展公告》（编号：2021-008）。该股权转让事项已于 2021 年 4 月 2 日完成工商登记。

### (3) 委托贷款减值准备

适用  不适用

### 3. 其他情况

适用  不适用

### (四) 其他重大合同

适用  不适用

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

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

公司于 2019 年 5 月 24 日发布了《关于回复上海证券交易所对公司 2018 年年度报告的事后审核问询函的公告》（编号：2019-041），对截至 2018 年 12 月 31 日的对外拆借资金情况进行了详细说明。其后，公司分别于 2019 年 9 月 4 日、2020 年 2 月 4 日、2020 年 4 月 25 日、2020 年 8 月 1 日、2020 年 10 月 29 日及 2021 年 1 月 12 日披露《关于资金拆借的进展公告》（编号：2019-061、编号：2020-002、编号：2020-012、编号：2020-047、编号：2020-069）及《关于资金拆借的进展暨风险提示性公告》（编号：2021-001）。

公司对相关债权担保措施面临的风险进行评估，根据减值测试结果，截至 2020 年 12 月 31 日，公司对亿华公司及东湛公司的投资价值分别减少 38,347.56 万元及 20,941.31 万元，具体内容详见公司于 2021 年 4 月 15 日披露的《关于计提 2020 年度资产减值准备的公告》（编号：2021-019）。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

#### 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

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

#### 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

按照广东省 2018-2020 年脱贫攻坚三年工作方案的要求，各贫困村以党建为抓手，推进精准扶贫、乡村振兴、村集体经济、扫黑除恶等各项工作。通过组织党员干部加强政治理论学习、实际技能学习，通过形式多样的党课活动、主题教育活动，提升党员和村党支部的凝聚力和战斗力，逐步规范村级工作。2019 年 11 月，公司定点帮扶的兴宁市龙田镇三个省定贫困村达到退出标准。2020 年 5 月，三个省定贫困村 239 户 586 人全部达到脱贫标准，脱贫率 100%。

#### 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

一、总体情况
--------

其中：1. 资金	10
二、分项投入	
1. 产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
2. 转移就业脱贫	
其中：2.1 职业技能培训投入金额	1
2.2 职业技能培训人数（人/次）	79
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数（人）	185
3. 易地搬迁脱贫	
4. 教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	9
4.2 资助贫困学生人数（人）	112
5. 健康扶贫	
6. 生态保护扶贫	
7. 兜底保障	
8. 社会扶贫	
9. 其他项目	
9.4 其他项目说明	基础设施建设、危房改造补助、医疗补助、宣传费用、结对慰问补助及其他项目
三、所获奖项（内容、级别）	

#### 4. 后续精准扶贫计划

适用  不适用

#### （二）社会责任工作情况

适用  不适用

具体内容详见公司 2021 年 4 月 15 日披露的《2020 年度社会责任报告》。

#### （三）环境信息情况

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

适用  不适用

##### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用  不适用

公司及所属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

**3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**

适用 不适用

**4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况**

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响(如有)

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	37,797
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	36,757
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
广州珠江实业集团有限公司	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	0	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
黎壮宇	38,266,500	38,266,500	4.48	0	无	0	境内自然人
陈阳生	4,301,160	6,859,861	0.80	0	无	0	境内自然人
黄佩玲	3,543,230	5,198,184	0.61	0	无	0	境内自然人
王玲	1,449,500	4,216,011	0.49	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	120,000	3,716,352	0.44	0	无	0	境内自然人
余庆元	909,000	3,289,000	0.39	0	无	0	境内自然人
黄文丰	0	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人
吴晓帆	2,924,460	2,924,460	0.34	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503				
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	人民币普通股	38,569,408				
黎壮宇	38,266,500	人民币普通股	38,266,500				
陈阳生	6,859,861	人民币普通股	6,859,861				
黄佩玲	5,198,184	人民币普通股	5,198,184				
王玲	4,216,011	人民币普通股	4,216,011				
羊轶霖	3,716,352	人民币普通股	3,716,352				
余庆元	3,289,000	人民币普通股	3,289,000				
黄文丰	3,200,000	人民币普通股	3,200,000				
吴晓帆	2,924,460	人民币普通股	2,924,460				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用



#### 四、 控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

##### 1 法人

√适用 □不适用

名称	广州珠江实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	高东旺
成立日期	1983-09-09
主要经营业务	1. 城市建设与开发：房地产投资、城市更新改造及民生保障工程、城市基础设施及公共设施建设。 2. 产业园区投资、融资、开发建设、运营和相关创新产业导入孵化。 3. 城市运营与服务：物业租赁与经营管理、工程服务、体育文化服务、健康地产产业及工程科技咨询产业。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2020 年 12 月 31 日，分别持有： 1. 广州农村商业银行股份有限公司，持股 338,185,193 股，占比 3.45%。 2. 贵州益佰制药股份有限公司，持股 8,262,700 股，占比 1.04%。 3. 湖南尔康制药股份有限公司，持股 5,655,981 股，占比 0.27%。
其他情况说明	1. 截至 2020 年 12 月 31 日，珠江实业集团持有广州珠江体育文化发展股份有限公司 80,000,000 股，占该公司总股本的 80%；该公司为全国中小企业股份转让系统挂牌公司，证券简称：珠江文体，证券代码：837774。 2. 2020 年 08 月 17 日，苏交科集团股份有限公司发布《关于筹划公司控制权变更的停牌公告》，珠江实业集团拟收购其控制权。截至 2020 年 12 月 31 日，该项工作还在推进过程中。

##### 2 自然人

□适用 √不适用

##### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

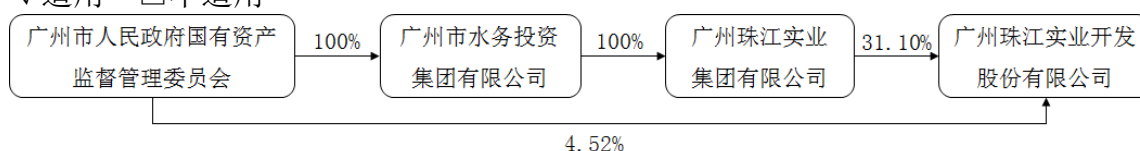
□适用 √不适用

##### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

##### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



**(二) 实际控制人情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

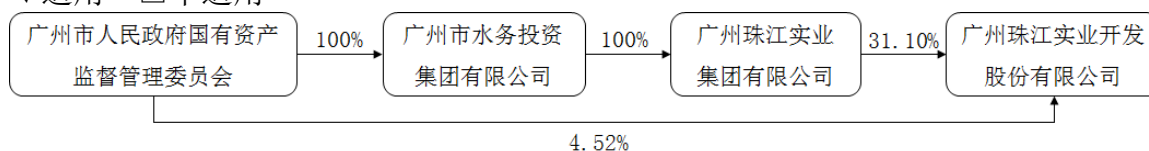
□适用 √不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

□适用 √不适用

**五、 其他持股在百分之十以上的法人股东**

□适用 √不适用

**六、 股份限制减持情况说明**

□适用 √不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
郑洪伟	董事长(离任)	男	44	2019-04-16	2020-06-28	0	0	0		0	是
张研	党委书记、董事长	男	47	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0		0	是
答恒诚	董事 总经理(离任)	男	48	2018-11-13 2018-09-30	2023-06-28 2021-03-15	70,800	70,800	0		123.24	否
汪能平	董事、副总经理	男	46	2019-04-16	2023-06-28	0	0	0		0	是
朱渝梅	董事(离任)	女	54	2018-05-30	2020-06-28	0	0	0		0	是
黄静	党委书记、董事、 副总经理(离任)	女	52	2018-05-30 2011-12-03	2020-06-28	0	0	0		72.65	否
伍松涛	董事	男	43	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0		0	是
郭宏伟	董事	男	54	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0		4	否
刘爱明	董事	男	52	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0		4	否
徐勇	独立董事	男	62	2017-06-29	2023-06-28	0	0	0		8	否
杨大飞	独立董事	男	55	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0		4	否
邢良文	独立董事	男	58	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0		4	否
吴张	董事(离任)	男	64	2008-06-26	2020-06-28	0	0	0		4	否
蔡穗声	董事(离任)	男	70	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		4	否
顾乃康	独立董事(离任)	男	56	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		4	否
朱列玉	独立董事(离任)	男	55	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		4	否

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
胡志勇	独立董事(离任)	男	56	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		4	否
齐秋琼	监事会主席(离任)	女	50	2018-04-23	2020-02-17	0	0	0		0	是
韩巍	监事(离任)	男	48	2009-06-26	2020-06-28	35,100	35,100	0		0	是
陆伟华	监事会主席	女	48	2018-04-23	2023-06-28	0	0	0		0	是
廖裕平	监事	男	46	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0		0	是
耿富华	监事	女	43	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0		0	是
卢梅英	职工监事	女	41	2020-06-03	2023-06-28	0	0	0		59.01	否
金沅武	职工监事	女	42	2020-06-03	2023-06-28	0	0	0		56.68	否
周晓晖	职工监事(离任)	女	39	2017-06-29	2020-06-28	0	0	0		21.46	否
谢蕾	职工监事(离任)	女	48	2018-01-18	2020-06-28	0	0	0		36.82	否
陈庆烈	总经理	男	52	2021-03-16	2023-06-28	0	0	0		0	否
马彦翔	副总经理	男	55	2020-07-07	2023-06-28	0	0	0		54.09	是
任明霞	副总经理	女	37	2020-07-28	2023-06-28	0	0	0		48.88	否
覃宪姬	财务总监 董事会秘书	女	46	2018-09-30 2019-03-28	2023-06-28	0	0	0		96.91	否
甘耀华	副总经理(离任)	男	52	2011-12-03	2020-09-16	0	0	0		71.83	是
潘晓军	副总经理(离任)	男	54	2014-08-25	2020-06-28	27,000	27,000	0		53.96	是
李亭	副总经理(离任)	男	49	2017-12-06	2020-06-28	0	0	0		0	否
合计	/	/	/	/	/	132,900	132,900	0	/	739.53	/

备注：1. 马彦翔先生于 2020 年 7 月起在公司领取报酬。

2. 李亭先生在安徽中侨发放工资薪金 83.11 万元。

姓名	主要工作经历
郑洪伟 (离任)	男, 1977 年 4 月出生。中共党员。研究生学历, 工学博士, 高级工程师。2001 年 2 月参加工作, 曾任广州市建设委员会建筑业管理处科员, 广州市建设委员会办公室主任科员, 广州市政府办公厅秘书处副处长, 中共广州市委机关事务管理局(中共广州市委机关服务中心)副局长(副主任)兼党总支书记, 广州珠江实业集团有限公司总经理助理、副总经理、副总工程师、董事会秘书, 本公司董事长。现任广州珠江实业集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理。
张研	男, 1974 年 10 月生, 本科学历, 理学硕士。中共党员。曾任广州市城市规划局荔湾分局科员、副科长、科长, 广州市国资委副处长、处长, 越秀地产股份有限公司总经理助理, 广州珠江实业集团有限公司总经理助理。现任本公司党委书记、董事长。
答恒诚 (离任)	男, 1973 年 2 月出生。中共党员。本科学历, 经济师。曾任广州市第一建筑工程有限公司房地产开发部科员、办公室副主任、房地产开发部副主任, 广州市建筑集团有限公司房地产开发经营分公司经理助理、副经理、经理, 广州珠江实业集团有限公司副总经济师, 广州市城实投资有限公司董事长、总经理。现任本公司董事。
汪能平	男, 1975 年 12 月生, 本科学历, 物流管理师、房地产经纪人。1998 年 2 月参加工作, 曾任中海地产营销中心助理总经理, 万科集团企划部高级营销经理, 武汉万科营销总监, 美林基业集团总裁助理, 金地集团广州副总经理, 广州珠江实业集团有限公司营销管理部总经理等职。现任本公司董事、副总经理。
朱渝梅 (离任)	女, 1967 年 10 月出生。中共党员。研究生学历, 农学硕士, 高级会计师、注册会计师、注册税务师、国际注册内部审计师。1992 年 7 月参加工作, 曾任广东省燕达橡塑制品厂财务科主办会计, 广东省农垦经济发展总公司部门经理, 广东康元会计师事务所审计, 本公司财务部会计主管, 本公司计划财务部经理, 本公司财务总监, 广州珠江实业集团有限公司财务部总经理等职。现任广州珠江实业集团有限公司资本管理部总经理。
黄静 (离任)	女, 1969 年 8 月出生。中共党员。湖南师范大学俄罗斯语言文学专业毕业, 本科学历, 文学学士学位, 高级政工师、经济师。曾任广州珠江实业开发股份有限公司办公室副主任、资本运营部副经理、证券事务代表、办公室主任、工会副主席, 物业经营分公司总经理, 广州珠江投资发展有限公司董事、总经理, 珠江新岸酒店总经理, 本公司董事会秘书、副总经理、纪委书记、党总支书记、工会主席。
伍松涛	男, 1978 年 10 月生, 本科学历, 会计硕士, 高级会计师。中共党员。2002 年 7 月参加工作, 曾任中山大学财务与国资管理处会计科副科长, 中山大学财务与国资管理处核算四室科长、科研经费管理科科长, 中山大学财务与国资管理处科研经费管理科科长, 广州珠江实业集团有限公司财务部高级专业经理、副总经理等职。现任广州珠江实业集团有限公司财务金融中心总经理。
郭宏伟	男, 1967 年 9 月生, 博士研究生学历, 高级经济师。现任深圳市产业园区发展促进会执行会长(法定代表人), 深圳市创新企业育成研究院有限公司董事长兼总经理、院长, 深圳市中孚泰文化产业股份公司董事, 广州国资发展控股有限公司外部董事, 广州工业投资控股集团外部董事, 本公司董事。
刘爱明	男, 1969 年 8 月生, 硕士研究生学历。中共党员。曾任中海地产深圳公司总经理, 万科集团执行副总裁, 重庆协信集团 CEO 等。现任中城新产业控股集团有限公司董事长(创始人), 本公司董事。
徐勇	男, 1959 年 9 月生。现任中山大学管理学院教授、博士生导师, 广东省创业投资协会会长, 广东中大科技创业投资管理有限公司董事长, 本公司独立董事。

姓名	主要工作经历
杨大飞	男，1966 年 7 月生，研究生学历。现任广州金鹏律师事务所高级合伙人、监事会主席，广州市国际投资促进中心专家，广州市番禺区投资促进中心企业招商服务工作高级顾问，广州仲裁委员会仲裁员，玉林仲裁委员会仲裁员，本公司独立董事。
邢良文	男，1963 年 9 月生，本科学历，中国注册会计师（资深会员，执业）、注册税务师、注册资产评估师。现任广东丰衡会计师事务所有限公司董事长、主任会计师，广州丰衡税务师事务所有限公司董事长、总经理，广州港集团有限公司外部董事，广州广电运通股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
吴张 (离任)	男，1957 年 8 月出生，工商管理硕士，经济师。曾任中国银行广州市分行国际结算处副处长，香港越秀财务有限公司董事兼副总经理，香港越秀证券有限公司董事兼副总经理，广州证券有限责任公司董事长，金鹰基金管理有限公司董事长，广州药业股份有限公司独立董事，广州市美林基业集团有限公司副总裁，本公司第四届董事会、第五届董事会独立董事，本公司第六届董事会至第九届董事会外部董事。现任湖北洪湖生态农业股份有限公司独立董事。
蔡穗声 (离任)	男，1951 年 2 月出生，哲学学士，经济学副研究员、高级经济师、房地产估价师。曾任广州市社会科学院助理研究员、副研究员，广东省房地产咨询公司总经理，广东省建设信息中心副主任、主任，广东南粤房地产评估事务所所长、董事长，广东省房地产协会副会长兼秘书长，广东省房地产行业协会会长，香港大学建筑学院城市规划及设计系客座教授，本公司第六届董事会、第七届董事会独立董事，本公司第八届董事会、第九届董事会外部董事。现任广东省房地产行业协会名誉会长，龙光集团有限公司非执行独立董事。
顾乃康 (离任)	男，1965 年 7 月出生，管理学博士。曾任本公司第八届董事会、第九届董事会独立董事，广发证券股份有限公司监事。现任中山大学管理学院财务与投资系教授、博士生导师，兼任广东省高速公路发展股份有限公司独立董事，明阳智能能源股份有限公司独立董事，筑博设计股份有限公司独立董事。
朱列玉 (离任)	男，1966 年 11 月出生，法学博士，一级律师，全国人大代表。曾任广东纵横天正律师事务所副主任，广东广弘控股股份有限公司独立董事，本公司第八届董事会、第九届董事会独立董事。现任广东国鼎律师事务所主任。
胡志勇 (离任)	男，1965 年 10 月出生，管理学博士，会计学教授，博士生导师。曾任本公司第八届董事会、第九届董事会独立董事，华鹏飞股份有限公司独立董事。现任广州大学管理学院教授，广东省会计学会副会长、广州市财政会计学会会长、广州市会计师公会副会长、广州市审计学会理事、高新兴科技集团股份有限公司独立董事、棕榈生态城镇发展股份有限公司独立董事、广州粤泰集团股份有限公司独立董事、广州市金钟汽车零部件股份有限公司独立董事。
齐秋琼 (离任)	女，1969 年 5 月出生，本科学历，学士，审计师。曾任海南省审计局科员，广钢集团审计部科员、科长、副部长，广钢股份财务部部长、集团审计部部长、广州珠江实业集团有限公司监审部总经理、审计部总经理，本公司监事会主席。现已离职。
韩巍 (离任)	男，1973 年 5 月出生，研究生学历，工学硕士，高级会计师。1998 年 7 月参加工作，曾任中国建筑一局（集团）公司会计部主管会计，广州市建委计划资金处副主任科员，广州市建设资产经营有限公司财务监督部副经理，广州建业投资控股有限责任公司财务监督部副经理，广州珠江实业集团有限公司财务部副总经理、总经理、资产运营部（法律事务部）总经理。现任广州珠江实业集团有限公司健康产业部总经理。

姓名	主要工作经历
陆伟华	女，1973年8月生，本科学历，法律硕士，经济师。中共党员。1997年7月参加工作，曾任广州珠江实业集团有限公司资产运营部高级专业经理、开发拓展部副总经理、资产运营部（法律事务部）副总经理等职。现任广州珠江实业集团有限公司法律合规部副总经理，兼集团副总法律顾问。
廖裕平	男，1975年11月生，本科学历，高级工程师。中共党员。1996年10月参加工作，曾任广州珠江工程建设监理有限公司招标代理部副经理、经理、工程管理咨询部经理、总经理助理，广州珠江实业集团有限公司监审部副总经理，广州珠江实业集团集团有限公司纪检监察室（纪委办公室）副主任等职，现任广州华侨房产开发有限公司、广州珠江住房租赁发展投资有限公司党委副书记、总经理。
耿富华	女，1978年7月生，本科学历，经济学学士，会计师。2001年7月参加工作，曾任广州市高科通信技术股份有限公司会计主管，广州珠江实业集团有限公司审计部审计专员、专业经理、助理高级专业经理等职，现任广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理、监事会办公室副主任。
卢梅英	女，1980年1月出生，研究生学历，工商管理硕士学位，国际注册内部审计师。中共党员。曾任毕马威（华振）会计师事务所广州分所审计专员，安利（中国）日用品有限公司曾任高级审计主任、高级会计主任，广东广发国际金融咨询有限公司高级财务分析主任，广州珠江实业开发股份有限公司监察审计部副经理、纪检监察室主任、纪检室主任。现任广州珠江实业开发股份有限公司纪检室主任、职工监事。
金沅武	女，1979年8月出生，本科学历，管理学学士，会计师。中共党员。曾任广州珠江实业开发股份有限公司计划财务部会计、财务主管、副经理、审计部经理。现任广州珠江实业开发股份有限公司财务资金中心总经理、职工监事。
周晓晖 (离任)	女，1982年9月出生，研究生学历，法学硕士学位，企业法律顾问、法律职业资格。曾任广州市司法职业学校外请教师，广州珠江实业开发股份有限公司法务与合同管理专员、专业经理、高级专业经理，办公室副主任、营销策划部经理、总经理助理、职工监事。
谢蕾 (离任)	女，1973年5月出生。中共党员。北京大学人力资源管理专业、法学专业毕业，本科学历，教育学硕士学位，经济师、一级人力资源管理师。曾任广州珠江实业开发股份有限公司发展经营部产权专员、办公室员工、行政人事部副经理（主持工作）、职工监事、党群工作部副主任、党群工作部主任、工会副主席、办公室主任。现任广州珠江健康资源管理集团有限公司委员会委员、副书记。
陈庆烈	男，1968年8月生，本科学历，工学学士学位，工程师，中共党员。曾任广州华侨房产开发有限公司总经理助理、副总经理，广州珠江实业开发股份有限公司副总经理，海南珠江国际置业有限公司支部书记、董事长、总经理，广州珠江实业集团有限公司成本工程部总经理，三亚珠江温泉度假区有限公司董事长，广州珠江实业集团有限公司南沙项目管理部总经理，广州南实投资有限公司副董事长、总经理，广州珠江实业集团有限公司南沙项目组临时支部书记等职。现任本公司总经理。
马彦翔	男，1966年5月生，工商管理硕士学位，工程师。中共党员。曾任广州工程承包总公司下属珠江水泥厂项目工程管理员，广州工程承包总公司下属海南建设开发公司工程管理员、工程管理科副科长，广州工程总承包集团有限公司下属广州协荣发展股份有限公司工程科科长、总经理助理、副总经理、总经理，广州市东建实业集团有限公司副总经理，广州市城实投资有限公司总经理、董事长，深圳珠江实业公司总经理、惠州珠江实业有限公司及珠海珠江中星房产有限公司董事长、总经理兼大亚湾分公司负责人、大连珠江国际大厦有限公司董事长、广州珠江实业集团有限公司惠阳分公司负责人。现任本公司副总经理。



姓名	主要工作经历
任明霞	女，1984 年 10 月生，研究生学历，管理学硕士，经济师。中共党员。曾任广州市万科房地产有限公司投资经理，越秀地产投资部投资策划高级经理，越秀地产城市更新集团高级总监、总经理助理，轨道交通事业部兼规划设计研究部总经理，越秀地产大湾区轨道交通开发公司总经理助理、投资发展部总经理、综合管理部总经理、法律审计部总经理。现任本公司副总经理。
覃宪姬	女，1975 年 2 月出生。中共党员。杭州电子工业学院统计学专业毕业，本科学历，经济学学士学位，高级经济师、审计师、国际注册内部审计师。曾任广州地铁集团有限公司监察审计部员工、副部长，广州金融控股集团有限公司财务部副总经理，广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理。现任本公司董事会秘书、财务总监。
甘耀华 (离任)	男，1969 年 11 月出生。中共党员。广州大学工程管理（项目管理）专业毕业，本科学历，高级工程师、经济师、注册监理工程师、注册造价工程师。曾任广州珠江工程建设监理有限公司第二项目管理公司经理、总工程师，广州珠江工程建设监理有限公司副总经理，广州珠江实业开发股份有限公司副总经理。现任广州珠江工程建设监理有限公司副总经理。
潘晓军 (离任)	男，1967 年 7 月出生。中共党员。天津大学工业自动化仪表专业毕业，本科学历，工商管理硕士学位，经济师。曾任山西省二轻工业总公司职员，海南华鑫产业股份有限公司黛蒙国际俱乐部主任，海南珠江实业股份有限公司销售主管，广州珠江实业开发股份有限公司营销策划部副经理、经理，湖南珠江实业投资有限公司副总经理，海南珠江国际置业有限公司副总经理，广州珠江实业开发股份有限公司副总经理。现任广州珠江商业经营管理有限公司副总经理。
李亭 (离任)	男，1971 年 10 月出生，华南理工大学工民建专业毕业，本科学历，高级工程师、二级建造师。曾任广州开发区建设监理有限公司总监代表，广州开发区建设发展集团有限公司工程部副部长，越秀地产股份有限公司项目总经理，广州市番禺祈福新邨房地产有限公司区域副总监，广州珠江实业集团有限公司成本工程部副总经理，本公司副总经理。现任安徽中侨置业投资有限公司董事、总经理。

其它情况说明

适用 不适用

## (二)董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一)在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑洪伟（离任）	广州珠江实业集团有限公司	党委副书记、副董事长、总经理	2019年10月	至今
朱渝梅（离任）	广州珠江实业集团有限公司	资本管理部总经理	2020年7月	至今
韩巍（离任）	广州珠江实业集团有限公司	健康产业发展部总经理	2017年7月	至今
张研	广州珠江实业集团有限公司	总经理助理	2020年5月	2021年1月
汪能平	广州珠江实业集团有限公司	营销管理部总经理	2015年4月	2020年7月
伍松涛	广州珠江实业集团有限公司	财务金融中心总经理	2020年7月	至今
齐秋琼	广州珠江实业集团有限公司	审计部总经理	2011年12月	2020年02月 (已离职)
陆伟华	广州珠江实业集团有限公司	副总法律顾问 法律合规部副总经理	2019年12月 2020年7月	至今 至今
廖裕平	广州珠江实业集团有限公司	纪检监察室（纪委办公室） 副主任	2019年9月	2020年7月
耿富华	广州珠江实业集团有限公司	审计部副总经理/监事会办 公室副主任	2020年7月	至今
在股东单位任职情况的说明	无			

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑洪伟（离任）	广州珠江产业园投资发展有限公司	副董事长	2020年8月	至今
	广州市城市更新协会	会长	2017年11月	至今
张研	广州珠江实业集团有限公司	总经理助理	2020年5月	2021年1月
答恒诚（离任）	广州灏泽房地产开发有限公司	董事长	2018年10月	2020年6月
	广州市房地产业协会	副会长	2018年11月	至今

	湖南珠江实业投资有限公司	执行董事	2019年9月	至今
	广东亿华房地产开发有限公司	董事	2019年11月	至今
	广州捷星房地产开发有限公司	董事	2018年10月	至今
汪能平	广州珠江实业集团有限公司	营销管理部总经理	2015年4月	2020年7月
朱渝梅（离任）	广州珠江装修工程有限公司	监事会主席	2011年12月	至今
	广州珠江体育文化发展股份有限公司	董事	2017年3月	至今
	广州市城实投资有限公司	董事	2017年3月	至今
	广州捷星房地产开发有限公司	董事	2018年3月	至今
	陕西万众地产有限公司	董事	2016年12月	至今
	西安隆顺置业有限公司	董事	2018年3月	至今
	西安荣泽置业有限公司	董事	2017年7月	至今
	广东世外高人健康产业发展有限公司	董事	2017年8月	至今
	广州珠实投资基金管理有限公司	董事	2016年4月	至今
	广州新吉山房地产有限公司	董事	2018年3月	至今
	陕西跃邦置业有限公司	董事	2018年3月	至今
伍松涛	广州珠江体育文化发展股份有限公司	监事会主席	2020年4月	至今
	清远市广州后花园有限公司	监事	2020年5月	至今
	陕西万众控股集团有限公司	监事	2020年5月	至今
	西安隆顺置业有限公司	监事	2020年5月	至今
	广州珠实投资基金管理有限公司	董事、总经理	2016年4月	至今
郭宏伟	深圳市产业园区发展促进会	执行会长（法定代表人）	2018年6月	2025年6月
	深圳市创新企业育成研究院有限公司	董事长兼总经理、院长	2013年4月	2025年4月
	深圳市中孚泰文化产业股份公司	董事	2012年6月	2024年6月
	广州国资发展控股有限公司	外部董事	2019年3月	2022年3月
	广州工业投资控股集团有限公司	外部董事	2019年12月	2022年12月
刘爱明	中城新产业控股集团有限公司	董事长（创始人）	2015年6月26日	至今
徐勇	中山大学	管理学院教授、博士生导师	2007年1月	至今
	广东省创业投资协会	会长	2011年8月	至今
	广东中大科技创业投资管理有限公司	董事长	2010年2月	至今
杨大飞	广州金鹏律师事务所	高级合伙人	1995年	至今
	广州金鹏律师事务所	监事会主席	2017年8月	至今

	广州市国际投资促进中心	专家	2013年4月	至今
	广州市番禺区投资促进中心	企业招商工作高级顾问	2020年6月	至今
	广州仲裁委员会	仲裁员	2013年11月	至今
	玉林仲裁委员会	仲裁员	2020年2月	至今
邢良文	广东丰衡会计师事务所有限公司	董事长、主任会计师	1999年12月21日	长期
	广州丰衡税务师事务所有限公司	董事长、总经理	2003年6月12日	长期
	广州港集团有限公司	外部董事	2014年9月	2024年12月31日
	广州广电运通股份有限公司	独立董事	2017年3月	2023年12月3日
吴张（离任）	湖北洪湖生态农业股份有限公司	独立董事	2017年5月	至今
蔡穗声（离任）	广东省房地产行业协会	名誉会长	2016年12月	至今
	龙光集团有限公司	非执行独立董事	2013年11月	至今
	香港大学建筑学院城市规划及设计系	客座教授	2018年9月	2020年8月
顾乃康（离任）	中山大学	管理学院财务与投资系教授、博士生导师	2004年5月	至今
	广东省高速公路发展股份有限公司	独立董事	2016年6月	至今
	明阳智能能源股份有限公司	独立董事	2017年12月	至今
	筑博设计股份有限公司	独立董事	2019年12月	至今
	广发证券股份有限公司	监事	2016年6月	2020年6月
朱列玉（离任）	广东国鼎律师事务所	主任	2001年5月	至今
	广东广弘控股股份有限公司	独立董事	2014年6月	2020年8月31日
胡志勇（离任）	广州大学	管理学院教授	2006年1月	至今
	高新兴科技集团股份有限公司	独立董事	2019年12月	至今
	棕榈生态城镇发展股份有限公司	独立董事	2020年1月	至今
	华鹏飞股份有限公司	独立董事	2016年9月	2020年6月
	广州粤泰集团股份有限公司	独立董事	2020年5月	至今
	广州市金钟汽车零部件股份有限公司	独立董事	2020年5月	至今
韩巍（离任）	广东世外高人健康产业发展有限公司	董事长	2018年3月	至今
	广州麓翠苑房地产开发有限公司	董事	2010年6月	至今
陆伟华	广州华侨房产开发有限公司	董事	2018年4月	至今
	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	董事	2018年4月	至今
	瑞士中星投资有限公司（香港）	董事	2017年12月	至今

	陕西万众地产有限公司	董事	2019年7月	至今
	西安隆顺置业有限公司	董事	2018年3月	至今
	西安荣泽置业有限公司	董事	2019年8月	至今
	广东世外高人健康产业发展有限公司	董事	2018年3月	至今
	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	董事	2018年3月	至今
	广州麓翠苑房地产开发有限公司	董事	2018年3月	至今
	韶关市瑞枫投资有限公司	董事	2018年6月	至今
	广州富旭教育咨询有限公司	董事	2017年8月	至今
	陕西跃邦置业有限公司	董事	2018年3月	至今
廖裕平	梅州珠实投资有限公司	监事	2018年5月	至今
	陕西珠江房地产开发有限公司	监事	2017年11月	至今
	广州华侨房产开发有限公司	董事、总经理	2020年7月	至今
	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	董事、总经理	2020年7月	至今
耿富华	广州珠实城市更新发展有限公司	监事	2019年7月	至今
卢梅英	深圳珠江灏泽投资有限公司	监事	2018年6月	至今
	海南珠江绿岛投资有限公司	监事	2017年10月	至今
	安徽中侨置业投资有限公司	监事	2015年12月	至今
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	监事	2017年11月	至今
	广东亿华房地产开发有限公司	监事	2018年2月	至今
金沅武	广州市品实房地产开发有限公司	监事	2019年12月	至今
	广州东湛房地产开发有限公司	监事	2020年5月	至今
谢蕾（离任）	广州珠江健康资源管理集团有限公司	委员会委员、副书记	2020年8月	至今
	广州市听云轩饮食发展有限公司	董事	2019年11月	至今
陈庆烈	广州南实投资有限公司	副董事长、总经理	2017年10月	2021年3月
马彦翔	广州市城实投资有限公司	董事长	2018年10月	至今
	广州市城实投资有限公司	总经理	2018年10月	2020年12月
	深圳珠江实业有限公司	总经理	2017年9月	2020年4月
	惠州珠江实业有限公司	总经理	2017年9月	2020年4月
	珠海珠江中星房产有限公司	总经理	2017年9月	2020年4月
	广州珠江实业集团有限公司大亚湾分公司	负责人	2018年5月	2020年4月
	大连珠江国际大厦有限公司	董事长	2017年9月	2020年4月

	广州珠江实业集团有限公司惠阳分公司	负责人	2017年9月	2020年4月
	广州市盛唐房地产开发有限公司	董事	2020年7月	至今
	广州隼峰房地产开发有限公司	董事长	2020年12月	至今
	广州隼浩房地产开发有限公司	董事长	2020年12月	至今
	海南珠江国际置业有限公司	董事	2020年7月	至今
覃宪姬	广州天晨房地产开发有限公司	董事	2018年11月	2020年12月
	广东亿华房地产开发有限公司	董事	2018年11月	至今
	广州灏泽房地产开发有限公司	董事	2018年11月	2020年6月
	广州市品实房地产开发有限公司	董事	2019年12月	至今
甘耀华（离任）	安徽中侨置业投资有限公司	董事	2018年2月	至今
	开平恒祥房地产开发有限公司	董事长	2017年12月	至今
	广东嘉德丰投资发展有限公司	执行董事	2019年9月	2020年6月
	广州捷星房地产开发有限公司	董事	2019年11月	至今
潘晓军（离任）	广州珠江商业经营管理有限公司	副总经理	2020年7月	至今
李亨（离任）	安徽中侨置业投资有限公司	董事	2017年11月	至今
	安徽中侨置业投资有限公司	总经理	2017年11月	至今
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	董事长	2019年11月	至今
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事在公司领取津贴，津贴标准由公司股东大会决定。公司高级管理人员报酬由董事会薪酬与考核委员会、董事会考核决策。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照广州市同行业同规模企业的薪酬水平。在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的报酬按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司薪酬制度确定；外部董事（控股股东单位任职的董事除外）及独立董事每年可领取税前八万元的津贴，其他不在本公司专职工作的董事、监事不在本公司领取报酬和津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。
报告期末全体董事、监事和高级	报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计数为 739.53 万元。

管理人员实际获得的报酬合计	
---------------	--

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑洪伟	董事长	离任	届满离职
张研	董事长	选举	选举
答恒诚	董事、总经理	选举	选举、聘任
答恒诚	总经理	离任	辞职
汪能平	董事、副总经理	选举	选举、聘任
朱渝梅	董事	离任	届满离职
黄静	董事、党委书记、副总经理	离任	届满离职
伍松涛	董事	选举	选举
郭宏伟	董事	选举	选举
刘爱明	董事	选举	选举
徐勇	独立董事	选举	选举
杨大飞	独立董事	选举	选举
邢良文	独立董事	选举	选举
吴张	董事	离任	届满离职
蔡穗声	董事	离任	届满离职
顾乃康	独立董事	离任	届满离职
朱列玉	独立董事	离任	届满离职
胡志勇	独立董事	离任	届满离职
齐秋琼	监事会主席	离任	届满离职
韩巍	监事	离任	届满离职
陆伟华	监事会主席	选举	选举
廖裕平	监事	选举	选举

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
耿富华	监事	选举	选举
卢梅英	职工监事	聘任	聘任
金沅武	职工监事	聘任	聘任
周晓晖	职工监事	离任	届满离职
谢蕾	职工监事	离任	届满离职
陈庆烈	总经理	聘任	聘任
马彦翔	副总经理	聘任	聘任
任明霞	副总经理	聘任	聘任
覃宪姬	财务总监、董事会秘书	聘任	聘任
甘耀华	副总经理	离任	辞职
潘晓军	副总经理	离任	届满离职
李亭	副总经理	离任	届满离职

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用



## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	148
主要子公司在职员工的数量	909
在职员工的数量合计	1,057
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	70
销售人员	80
技术人员	145
财务人员	62
行政人员	100
中高级管理人员	112
其他	488
合计	1,057
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	87
大学本科	288
大学专科	187
中专	50
高中及以下	444
合计	1,057

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行具有年薪制特点的职级薪酬制度。员工薪酬由基本工资、绩效工资、节日费、工资集体协商调整、补贴、奖金构成；依据公司业绩、员工绩效等方面动态调整绩效工资和奖金。此外，公司严格执行国家、省、市相关政策，员工享受社会保险、公积金、带薪休假等待遇。

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

公司建立了分层、分类的培训体系，培训内容包括中层以上干部学历教育、内部培训、务虚会议、专业技能培训、综合素质培训、拓展培训、参观学习等；同时组织员工积极参加岗位所需技术职业资格的学习和培训。

#### (四) 劳务外包情况

适用  不适用

劳务外包的工时总数	3514 小时
劳务外包支付的报酬总额	244,771.76 元

#### 七、其他

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、 公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露工作，提升投资者关系管理水平，规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构符合相关法律法规的要求。具体内容如下：

#### （一）关于股东及股东大会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》（2020年6月修订）及《股东大会议事规则》（2020年12月修订）的有关规定，不断完善和规范股东大会的召集、召开和表决程序，确保全体股东，尤其是中小股东能够享有平等地位，充分行使股东权利。公司按照规定共召开8次股东大会，均有律师进行现场见证。

#### （二）关于董事及董事会

公司于2020年6月完成了第十届董事会的换届选举工作，现公司第十届董事会由9名董事组成，具有不同的行业背景或专业经验。其中：独立董事3名，是董事会总人数的三分之一，董事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。全体董事严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》（2020年6月修订）、《独立董事工作制度》相关规定，规范董事会的召集、召开和表决程序，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关培训，熟悉有关法律法规，勤勉尽责。

公司董事会根据《董事会战略委员会实施细则》（2020年7月修订）、《董事会审计委员会实施细则（2020年7月修订）》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则（2020年7月修订）》、《董事会提名委员会实施细则（2020年7月修订）》、《董事会风险管理委员会实施细则（2020年7月修订）》设战略、审计、薪酬与考核、提名及风险管理五个专业委员会。其中，审计、薪酬与考核、提名委员会中独立董事占多数并担任主任委员，各位董事充分发挥各自专业优势，提出有益的建议，为提升董事会的决策效率和水平发挥了重要作用。

#### （三）关于监事及监事会

根据《监事会议事规则（2020年12月修订）》，公司监事会由5名监事组成，其中职工代表监事2人，股东代表监事3人。监事会人员组成结构合理，人数和结构符合法律法规要求。监事会能够本着对股东负责的态度，认真履行职责，对公司治理、

财务状况以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，维护公司及股东的合法权益。

#### （四）关于控股股东

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作。

#### （五）关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询。长期以来，公司本着公开、公正、公平的原则，遵循法律法规和上市规则的规定，及时、准确地履行法定信息披露义务，并在保持一致性的基础上，自愿披露相关信息，不断提升信息披露的质量，并确保所有股东有平等的机会获得信息。2020 年公司修订了《信息披露管理制度》，详细内容刊登于 2020 年 12 月 9 日的上海证券交易所网站。

#### （六）上市公司治理专项活动开展至今的相关情况

按照中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》要求，公司于 2007 年 10 月完成了专项治理活动。2008 年，根据中国证监会和广东证监局要求，公司对 2007 年治理专项活动整改措施的落实情况进行了总结，继续进行深入自查、梳理和整改，针对发现问题，认真剖析，制定并落实整改措施并形成专项报告。

公司内控规范实施工作于 2009 年起进行，已成立由董事会风险管理委员会指导下的内部控制管理委员会（以下称“内控管委会”），内控管委会为公司内控工作领导小组。2012 年度，公司在内部控制管理委员会的组织下，按广东证监局的统一部署，根据公司董事会审议通过的《建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案》(详细内容刊登于 2012 年 3 月 21 日的上海证券交易所网站)。公司已建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。对于因内部控制固有的局限性、内部环境以及外部环境、政策法规持续变化，而导致原有控制活动不适用或出现偏差，公司将及时、不断进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性、公司战略、经营目标的实现提供保障。2015 年，公司入围上证公司治理指数样本股。2017 年，公司入围中国上市公司协会“2017 年度最受投资者尊重的上市公司评选”名单。

公司治理是一项长期工作，公司不断进行公司治理自查和梳理，坚持规范运作，提升公司治理水平。

#### （七）内幕信息知情人登记管理制度的制定及执行情况

为规范公司内幕信息知情人管理，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正，公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规，制定了《内幕信息知情人登记管理制度》（2020年12月修订），详细内容刊登于2020年12月9日的上海证券交易所网站。

公司严格按照以上制度的规定和要求，认真做好内幕信息保密和管理工作：认真做好内幕信息知情人的登记、报备工作；对公司董监高以及可接触内幕信息的相关岗位员工学习新证券法、信息披露合规性、防范内幕交易等进行专业培训。定期报告及重大事项披露前，将内幕信息知情人范围控制在最小。在投资者互动交流过程中，严防未披露信息外泄。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

公司董事会认为公司治理符合《公司法》、《上市公司治理准则》和中国证监会相关规定的要求，不存在重大差异。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020年第一次临时股东大会	2020-1-15	www.sse.com.cn	2020-1-16
2019年年度股东大会	2020-4-29	www.sse.com.cn	2020-4-30
2020年第二次临时股东大会	2020-6-4	www.sse.com.cn	2020-6-5
2020年第三次临时股东大会	2020-6-29	www.sse.com.cn	2020-6-30
2020年第四次临时股东大会	2020-7-9	www.sse.com.cn	2020-7-10
2020年第五次临时股东大会	2020-10-9	www.sse.com.cn	2020-10-10
2020年第六次临时股东大会	2020-11-13	www.sse.com.cn	2020-11-14
2020年第七次临时股东大会	2020-12-24	www.sse.com.cn	2020-12-25

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郑洪伟	否	7	7	5	0	0	否	4

朱渝梅	否	7	7	5	0	0	否	3
黄静	否	7	7	5	0	0	否	4
张研	否	10	10	7	0	0	否	4
答恒诚	否	17	17	12	0	0	否	7
汪能平	否	17	17	12	0	0	否	4
伍松涛	否	10	10	7	0	0	否	1
郭宏伟	否	10	10	7	0	0	否	0
刘爱明	否	10	10	7	0	0	否	0
徐勇	是	17	17	12	0	0	否	3
杨大飞	是	10	10	7	0	0	否	0
邢良文	是	10	10	7	0	0	否	3
吴张	否	7	7	5	0	0	否	0
蔡穗声	否	7	6	5	1	0	否	0
顾乃康	是	7	7	5	0	0	否	1
朱列玉	是	7	7	5	0	0	否	1
胡志勇	是	7	7	5	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

### 1. 战略委员会年度工作情况

战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。当前，公司坚持以房地产为主业，持续深耕广州，寻找合适机会拓展粤港澳大湾区，同时加强对长沙地区的精准投资。报告期内，公司大力发展房地产开发主营业务，聚焦市场需求，打造精品地产项目，实现主营业务的创新和升级；积极探索环境保护与土壤修复、产业地产、存量资产运营管理等“房地产+”业务。公司坚持高质量自主开发模式，一方面，坚持市场导向，稳健参与土地市场竞拍，多元化新

增土地储备；另一方面，充分利用与控股股东及国有企业间合作的机会，做强做大做优房地产主业，不断提高市场竞争力，实现国有资产保值增值。

## 2. 提名委员会年度工作情况

提名委员会主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。2020年6月5日，公司第十届董事会提名委员会2020年第一次会议审议同意提名张研先生、答恒诚先生、汪能平先生、伍松涛先生、郭宏伟先生、刘爱明先生、徐勇先生、杨大飞先生和邢良文先生为董事候选人，并将审议通过的提名提交董事会审议批准。

## 3. 薪酬与考核委员会年度工作情况

薪酬与考核委员会主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案。

## 4. 审计委员会年度工作情况

2020年度，公司审计委员会共召开了11次会议，全体委员亲自出席了全部会议，并对相关会议决议进行了签字确认。历次会议的主要内容如下：

（1）公司第九届董事会审计委员会2020年第一次会议于2020年4月2日召开，同意大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司《2019年年度审计报告》和《2019年度内部控制审计报告》、和公司编制的《2019年年度报告全文及摘要》、《2019年度内部控制评价报告》。

（2）公司第九届董事会审计委员会2020年第二次会议于2020年4月20日召开，同意公司《关于2020年内部审计计划的议案》提交董事会审议。

（3）公司第九届董事会审计委员会2020年第三次会议于2020年4月23日召开，同意公司编制的《2020年第一季度报告全文及正文》以及《关于向控股股东借款暨关联交易的提案》提交董事会审议。

（4）公司第九届董事会审计委员会2020年第四次会议于2020年5月14日召开，同意公司《关于聘任会计师事务所的提案》提交董事会审议。

（5）公司第九届董事会审计委员会2020年第五次会议于2020年6月10日召开，同意公司《关于向广州市品实房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》、《关于向安徽中侨置业投资有限公司提供借款暨关联交易的议案》报送董事会审议。

(6) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第一次会议于 2020 年 8 月 20 日召开，同意公司编制的《2020 年半年度报告全文及摘要》。

(7) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第二次会议于 2020 年 9 月 9 日召开，同意公司《关于向控股股东借款暨关联交易提案》报送董事会审议。

(8) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第三次会议于 2020 年 9 月 17 日召开，同意公司《关于非公开协议转让颐德大厦暨关联交易提案》报送董事会审议。

(9) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第四次会议于 2020 年 10 月 27 日召开，同意公司编制的《2020 年第三季度报告全文及正文》；同意公司《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提案》报送董事会审议。

(10) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第五次会议于 2020 年 12 月 3 日召开，同意公司《关于补充预计公司 2020-2021 年度日常关联交易的提案》报送董事会审议。

(11) 公司第十届董事会审计委员会 2020 年第六次会议于 2020 年 12 月 24 日召开，同意公司《关于委托广州珠江商业经营管理有限公司管理经营物业暨关联交易的提案》报送董事会审议。

## 5. 风险管理委员会年度工作情况

风险管理委员会主要负责对公司重大投资、融资决策进行研究并提出建议，提出公司风险管理的策略，对公司经营方面需经董事会审议批准的重大事项进行研究并提出建议。2020 年度，我们对公司各重大投资事项风险状况进行评估并提出建议，努力研究并提出完善公司风险管理和内部控制的建议。

## 五、 监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

## 六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

## 七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用



高级管理人员年薪收入与其经营业绩、经营责任和经营风险挂钩。公司高级管理人员的年薪由固定收入和浮动收入组成，由董事会薪酬与考核委员会根据经营计划的制定及完成情况核定高管薪酬方案，报董事会决定。同时，公司将继续探求有效的激励机制，充分调动高级管理人员的工作积极性。

#### 八、 是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司董事会对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告信息真实、完整和可靠，防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》的要求对财务报告内部控制进行了评价，详见《内部控制评价报告》。详细内容于 2021 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制出具了《内部控制审计报告》。详细内容于 2021 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站披露。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十、 其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券(第一期)	16 珠实 01	135574	2019-6-22	2021-6-22	40,000,000.00	4.50	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券(第一期)	18 珠实 01	143549	2018-4-2	2023-4-2 (注)	1,400,000,000.00	6.93	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	19 珠实 01	151765	2019-7-10	2022-7-10	650,000,000.00	5.70	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)	19 珠实 02	162112	2019-11-6	2022-11-6	780,000,000.00	5.59	每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

注:18 珠实 01 债已于 2021 年 4 月 2 日实施回售,回售金额 1,400,000,000.00 元。

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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

2020 年 6 月 22 日支付非公开发行 2016 年公司债券(第一期)自 2019 年 6 月 22 日至 2020 年 6 月 21 日期间的利息 1,800,000 元。

2020 年 7 月 10 日支付非公开发行 2019 年公司债券(第一期)自 2019 年 7 月 11 日至 2020 年 7 月 10 日期间的利息 37,050,000 元。

2020 年 11 月 6 日支付非公开发行 2019 年公司债券(第二期)自 2019 年 11 月 6 日至 2020 年 11 月 5 日期间的利息 43,602,000.00 元。

#### 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

## 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	万联证券有限责任公司
	办公地址	广州市珠江东路 11 号高德置地广场 F 座 18 楼
	联系人	吕守信、曾维海
	联系电话	020-38286765
债券受托管理人	名称	平安证券股份有限公司
	办公地址	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 61 层-64 层
	联系人	邓明智、曹岩波、周顺强
	联系电话	0775-22626124
债券受托管理人	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层
	联系人	李一峰、陈辞
	联系电话	010-88027267
资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

其他说明：

适用 不适用

## 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

上述各期公司债券的募集资金均用于偿还公司债务。截至 2020 年 12 月 31 日，募集资金已使用完毕。

## 四、公司债券评级情况

适用 不适用

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

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

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

公司发行的“16 珠实 01”、“18 珠实 01”等债券无担保情况。

公司发行的“19 珠实 01”、“19 珠实 02”等债券由广州珠江实业集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。报告期末珠江实业集团经审计的财务报告请见其于 2021 年 4 月 30 日前在上海证券交易所网站发布的相关报告。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

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

公司“18 珠实 01”债券的受托管理人为平安证券股份有限公司。在债券存续期内，平安证券股份有限公司按照债券持有人会议规则的规定和《受托管理协议》、《募集说明书》的约定履行受托管理职责。2020 年 6 月 12 日，平安证券股份有限公司出具了《广州珠江实业开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年）》，并于 2020 年 6 月 12 日刊登于上交所网站。2020 年 7 月 8 日，平安证券股份有限公司出具了《平安证券股份有限公司关于 18 珠实 012020 年第一次临时受托管理事务报告》，并于 2020 年 7 月 9 日刊登于上交所网站。

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

公司报告期与债券受托管理人不存在利益冲突情形。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	-54,526,855.56	856,909,634.10	-106.36	
流动比率	1.32	1.84	-28.26	
速动比率	0.37	0.57	-35.09	
资产负债率 (%)	89.61	81.91	7.70	
EBITDA 全部债务比	-0.01	0.09	-111.11	
利息保障倍数	-0.14	1.36	-110.29	

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年 同期增减 (%)	变动原因
现金利息保障倍数	1.97	0.96	105.21	
EBITDA 利息保障倍数	-0.05	1.49	-103.36	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

#### 变动说明:

息税折旧摊销前利润、EBITDA 全部债务比较上年同期下降的主要原因为本期计提东湛公司及亿华公司减值及公允价值变动，本期收入较上年同期下降，管理费用及销售费用大幅度增加，另去年同期处置海南锦绣，投资收益高于今年；

资产负债率上升，流动比率及速动比率下降的主要原因为本期末计提大额减值准备，另外，为扩充土地储备，公司增加负债规模；

利息保障倍数、EBITDA 利息保障倍数下降的主要原因为本期计提大额减值准备，利润总额为负，且本期利息支出大于上年；

现金利息保障倍数上升的主要原因为本年经营活动产生的现金流量较去年同期增加。

#### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用  不适用

18 珠实 01 债已于 2021 年 4 月 2 日实施回售，回售金额 1,400,000,000.00 元。

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

适用  不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，公司已签署授信合同的授信总额为人民币 988,200.00 万元。报告期内，在上述授信额度内已使用额为人民币 760,528.25 万元，已还款额为人民币 412,300 万元，贷款余额为人民币 348,228.25 万元；未使用额度为人民币 227,671.75 万元。

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用  不适用

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用  不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、 审计报告

√适用 □不适用

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

如财务报表附注七、（三十七）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%。

如财务报表附注五、（三十）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。

（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

如财务报表附注七、（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%。

如财务报表附注五、（十三）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

如财务报表附注七（五）、七（九）、七（十）、七（十二）、附注十五、附注十六所述，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**

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。

（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： 何晓娟

（项目合伙人）

中国 · 北京

中国注册会计师： 夏玲

二〇二一年四月十三日

## 二、 财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释 1	4,263,492,118.56	1,999,308,144.83
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	70,587,292.58	1,011,012,245.01
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 3	33,584,277.01	17,856,842.56
应收款项融资			
预付款项	注释 4	230,138,784.11	131,157,629.91
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 5	1,304,053,628.56	1,902,579,693.99
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 6	19,787,793,503.91	13,527,751,611.03
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	注释 7	1,264,260,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	注释 8	426,789,763.78	294,372,068.64
流动资产合计		27,380,699,368.51	19,675,038,235.97
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	注释 9		1,113,260,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 10	476,657,173.25	621,644,557.99
其他权益工具投资	注释 11	19,369,773.97	26,670,553.55
其他非流动金融资产	注释 12	4,000,000.00	
投资性房地产	注释 13	1,254,160,029.79	1,191,934,272.24
固定资产	注释 14	746,432,756.30	806,113,810.65

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
在建工程	注释 15	272,792.80	272,792.80
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	注释 16	2,189,163.05	2,486,326.01
开发支出			
商誉	注释 17	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释 18	24,974,032.23	2,412,813.35
递延所得税资产	注释 19	393,941,999.19	270,061,877.87
其他非流动资产	注释 20	2,533,421.00	
非流动资产合计		2,924,859,932.59	4,035,185,795.47
资产总计		30,305,559,301.10	23,710,224,031.44
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释 21	976,303,265.05	374,396,960.95
预收款项	注释 22		290,383,911.09
合同负债	注释 23	5,195,529,712.42	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 24	25,303,207.41	9,041,293.92
应交税费	注释 25	1,091,232,696.82	778,138,307.44
其他应付款	注释 26	10,655,496,651.63	8,302,148,770.82
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 27	2,553,834,171.55	960,202,000.00
其他流动负债	注释 28	259,640,150.75	
流动负债合计		20,757,339,855.63	10,714,311,244.22
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	注释 29	2,444,342,509.89	3,242,488,000.00

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付债券	注释 30	3,445,626,208.38	4,962,735,999.97
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释 19	372,532,313.75	501,594,873.18
其他非流动负债	注释 31	137,247,321.99	
非流动负债合计		6,399,748,354.01	8,706,818,873.15
负债合计		27,157,088,209.64	19,421,130,117.37
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	注释 32	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 33	11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股			
其他综合收益	注释 34	-7,300,779.58	
专项储备			
盈余公积	注释 35	233,396,010.65	233,396,010.65
一般风险准备			
未分配利润	注释 36	1,018,168,098.11	2,116,568,390.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,108,774,708.18	3,214,475,779.91
少数股东权益		1,039,696,383.28	1,074,618,134.16
所有者权益（或股东权益）合计		3,148,471,091.46	4,289,093,914.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计		30,305,559,301.10	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

## 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		1,678,056,852.27	457,019,839.50
交易性金融资产		67,080,431.62	871,612,245.01
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 1	7,139,200.00	
应收款项融资			
预付款项			305,102.00
其他应收款	注释 2	4,503,406,437.30	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
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
其他流动资产		1,776,148.54	137,180,863.17
流动资产合计		7,744,357,504.53	4,722,516,358.05
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			1,113,260,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	3,662,312,300.31	3,530,483,549.52
其他权益工具投资		19,369,773.97	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
固定资产		82,795,848.54	84,576,956.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,627,909.05	1,157,115.93
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		62,546.97	125,190.40
递延所得税资产		154,962,263.44	137,494,153.75
其他非流动资产			65,000,000.00

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
非流动资产合计		4,946,519,933.69	6,035,704,098.70
资产总计		12,690,877,438.22	10,758,220,456.75
<b>流动负债：</b>			
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
预收款项			16,364,717.80
合同负债		1,554,608,252.66	
应付职工薪酬		13,942,810.11	1,715,899.89
应交税费		91,983,115.06	129,812,345.83
其他应付款		3,616,922,255.32	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
其他流动负债		77,662,811.23	
流动负债合计		8,015,244,645.58	2,142,262,007.66
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		85,456,007.67	1,675,798,000.00
应付债券		3,445,626,208.38	4,962,735,999.97
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			42,463,658.23
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,531,082,216.05	6,680,997,658.20
负债合计		11,546,326,861.63	8,823,259,665.86
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,050,656.00	11,050,656.00



项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
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
未分配利润		62,682,849.41	845,792,284.13
所有者权益（或股东权益）合计		1,144,550,576.59	1,934,960,790.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,690,877,438.22	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

## 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		2,475,053,554.71	2,947,846,259.19
其中:营业收入	注释 37	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,585,009,771.14	2,825,393,876.91
其中:营业成本	注释 37	1,608,755,317.30	2,005,092,929.31
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 38	274,948,858.69	235,101,403.99
销售费用	注释 39	118,608,343.57	70,530,301.31
管理费用	注释 40	165,275,331.74	125,601,232.51
研发费用			
财务费用	注释 41	417,421,919.84	389,068,009.79
其中:利息费用		417,268,822.18	382,088,737.68
利息收入		22,584,777.00	23,235,046.91
加:其他收益	注释 42	258,195.25	44,313.60
投资收益(损失以“—”号填列)	注释 43	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		-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			
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“—”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	注释 44	-108,073,758.33	11,349,589.43
信用减值损失(损失以“—”号填列)	注释 45	-505,954,219.42	-122,333.63
资产减值损失(损失以“—”号填列)	注释 46	-8,172,994.86	

项目	附注	2020 年度	2019 年度
资产处置收益（损失以“－”号填列）	注释 47	-25,488.21	34,163.48
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-524,547,920.92	413,170,708.00
加：营业外收入	注释 48	8,085,640.70	1,265,896.52
减：营业外支出	注释 49	45,700,315.48	13,580,905.07
四、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	注释 50	54,913,533.52	133,950,340.67
五、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
六、其他综合收益的税后净额		-7,300,779.58	
（一）归属母公司所有者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	注释 51	-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			

项目	附注	2020 年度	2019 年度
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-624,376,908.80	266,905,358.78
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-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
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.69	0.26
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.69	0.26

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

法定代表人：张研      主管会计工作负责人：覃宪姬      会计机构负责人：金沅武

### 母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	注释 4	365,597,993.22	349,338,498.39
减: 营业成本	注释 4	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)	注释 5	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)			

项目	附注	2020 年度	2019 年度
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
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：金沅武

**合并现金流量表**  
2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,248,024,312.35	3,151,399,235.06
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		384,595.75	678,735.87
收到其他与经营活动有关的现金	注释 52	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
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		167,136,668.69	160,299,544.88
支付的各项税费		357,240,653.58	863,259,579.78

项目	附注	2020年度	2019年度
支付其他与经营活动有关的现金	注释 52	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		702,647,171.18	-122,667,814.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		208,100,000.00	388,953,712.75
收到其他与投资活动有关的现金	注释 52	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
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		24,723,922.00	325,357,260.84
支付其他与投资活动有关的现金	注释 52	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
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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	注释 52	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	



项目	附注	2020年度	2019年度
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 52	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		2,268,008,301.26	544,047,219.88
加：期初现金及现金等价物余额		1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
六、期末现金及现金等价物余额		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

## 母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
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
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
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
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		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
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
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

项目	附注	2020年度	2019年度
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

### 合并所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	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											-725,077,836.11		-732,378,615.69	11,829,122.92	-720,549,492.77

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益																
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
优先股		永续债	其他														
“一”号填列)																	
(一) 综合收益总额										-590,819,652.65		-590,819,652.65		-26,256,476.57		-617,076,129.22	
(二) 所有者投入和减少资本										-108,654,361.77		-108,654,361.77		212,115,599.49		103,461,237.72	
1. 所有者投入的普通股														190,086,700.00		190,086,700.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本																	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																	
4. 其他										-108,654,361.77		-108,654,361.77		22,028,899.49		-86,625,462.28	

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
(三) 利润分配											-25,603,821.69		-25,603,821.69	-174,030,000.00	-199,633,821.69
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-25,603,821.69		-25,603,821.69	-174,030,000.00	-199,633,821.69
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本															

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他						-7,300,779.58						-7,300,779.58			-7,300,779.58

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
四、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



项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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) 所有者投入和减少资本					-74,870,444.11								-74,870,444.11	94,694,910.60	19,824,466.49
1. 所有者投入的普通股					-63,970,449.69								-63,970,449.69	94,694,910.60	30,724,460.91

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
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				-10,899,994.42								-10,899,994.42		-10,899,994.42
(三) 利润分配								3,539,699.51		-34,264,285.54		-30,724,586.03		-30,724,586.03
1. 提取盈余公积								3,539,699.51		-3,539,699.51				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者 (或股东) 的分配										-30,724,586.03		-30,724,586.03		-30,724,586.03
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	853,460,723.00			11,050,656.00				233,396,010.65		2,116,568,390.26		3,214,475,779.91	1,074,618,134.16	4,289,093,914.07

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

**母公司所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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			-783,109,434.72	-790,410,214.30
(一)综合收益总额										-757,505,613.03	-757,505,613.03
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配										-25,603,821.69	-25,603,821.69
1.提取盈余公积											

## 2020 年年度报告

项目	2020 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-25,603,821.69	-25,603,821.69
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他										-7,300,779.58	-7,300,779.58
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				224,657,127.76	62,682,849.41	1,144,550,576.59

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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										35,396,995.17	35,396,995.17
（二）所有者投入和减少资本					-74,870,444.11						-74,870,444.11
1. 所有者投入的普通股					-63,970,449.69						-63,970,449.69
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					-10,899,994.42						-10,899,994.42
（三）利润分配									3,539,699.51	-34,264,285.54	-30,724,586.03
1. 提取盈余公积									3,539,699.51	-3,539,699.51	
2. 对所有者（或股东）的分配										-30,724,586.03	-30,724,586.03
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

2020 年年度报告

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
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				224,657,127.76	845,792,284.13	1,934,960,790.89

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

### 三、 公司基本情况

#### (一) 公司概况

√适用 □不适用

##### 1. 公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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



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

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

2012年6月5日，根据股东大会决议，公司按每10股转增3股的比例向全体股东分派红股。共计转增72,945,361.00股，转增后公司总股本为316,096,564.00元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股88,319,035.00元，占总股本27.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股14,284,966.00元，占总股本4.52%；社会公众持股213,492,563.00元，占总股本67.54%。

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

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

股 32,141,173.00 元，占总股本 4.52%；社会公众持股 466,149,589.00 元，占总股本 65.54%。

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

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

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2020 年 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，集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 2. 经营范围

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

## 3. 公司业务性质和主要经营活动

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

## 4. 公司基本架构

公司最高权力机构是股东大会, 实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要, 设立董事会办公室/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。

#### 5. 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

√适用 □不适用

纳入合并财务报表范围的二级主体 16 户, 具体包括:

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市品实房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司	全资子公司	二级	100	100
安徽中侨置业投资有限公司	控股子公司	二级	50.71	50.71
广东金海投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
海南珠江绿岛投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市盛唐房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州璟逸房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
深圳珠江灏泽投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州璟润房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州隼峰房地产开发有限公司	控股子公司	二级	50	50
广州珠江实业环境保护有限公司	控股子公司	二级	60	60

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

名称	变更原因
广州璟润房地产开发有限公司	新设合并
广州隼峰房地产开发有限公司	股权收购
广州珠江实业环境保护有限公司	新设合并

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
开平恒祥房地产开发有限公司	丧失控制权

合并范围变更主体的具体信息详见“八、合并范围的变更”。

#### 四、 财务报表的编制基础

##### (一) 编制基础

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

##### (二) 持续经营

适用  不适用

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

#### 五、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用  不适用

具体会计政策和会计估计：

##### (一) 遵循企业会计准则的声明

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

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (三) 营业周期

适用  不适用

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**

本公司的记账本位币为人民币。

#### **(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

√适用 不适用

##### **1. 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**

√适用 不适用

##### **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) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 不适用

### 1. 合营安排的分类

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) 外币业务和外币报表折算

适用  不适用

## (十) 金融工具

适用  不适用

### 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日后可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。

## 6. 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：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；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；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

账龄	预期信用损失率 (%)
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) 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见本节“五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十二) 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见“本节五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十三) 存货

√适用 □不适用

### 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。

## (十四) 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

## (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见“本节五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十五) 持有待售资产

√适用 □不适用

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相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## (十六) 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见“本节五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十七) 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见“本节五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## （十八）长期股权投资

√适用 □不适用

### 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。

## （十九）投资性房地产

### 1. 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

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

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	40	0%	2.5%
房屋建筑物	40	0%	2.5%

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

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

## （二十）固定资产

### 1. 确认条件

√适用 □不适用

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

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

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。

## 2. 折旧方法

√适用 □不适用

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

## 3. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

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。

### (二十一) 在建工程

√适用 □不适用

#### 1. 在建工程类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

#### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

### (二十二) 借款费用

√适用 □不适用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

## 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。

## (二十三) 无形资产

### 1. 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

#### (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预计寿命及摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	摊销方法
专利权	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
土地使用权	50 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
软件	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销

## （2）使用寿命不确定的无形资产

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

每年年末，对使用寿命不确定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。

## 2. 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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。

## （二十四）长期资产减值

适用 不适用

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。

## **(二十五) 长期待摊费用**

√适用  不适用

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。

## **(二十六) 合同负债**

### **1. 合同负债的确认方法**

√适用  不适用

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

## **(二十七) 职工薪酬**

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

### **1. 短期薪酬的会计处理方法**

√适用  不适用

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. 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

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. 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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. 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

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。

## (二十八) 预计负债

√适用 不适用

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。

## (二十九) 股份支付

√适用 不适用

### 1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有

效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

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

### 3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

### 4. 会计处理方法

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

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

### 5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

### (三十) 收入

#### 1. 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

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

收入的具体确认方法：

##### (1) 房地产销售合同

本公司与客户之间的房地产销售合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司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。

#### 2. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

□适用 √不适用

### (三十一) 合同成本

√适用 □不适用

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

(2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本公司对合同取得成本和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

(1) 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

### **(三十二) 政府补助**

√适用 □不适用

#### 1. 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。

### **(三十三) 递延所得税资产/递延所得税负债**

√适用 □不适用

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。

### **(三十四) 租赁**

#### **1. 经营租赁的会计处理方法**

√适用 □不适用

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**

√适用 □不适用

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。

#### **3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

**(三十五) 其他重要的会计政策和会计估计**

□适用 √不适用

**(三十六) 重要会计政策和会计估计的变更****1. 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

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

**2. 重要会计估计变更**

√适用 □不适用

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
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，及结合本公司实际业务情况，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。	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，无需提交公司股东大会审议。	本次会计估计变更自 2020 年 10 月 1 日起执行。	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》的规定，公司此次会计估计变更采用未来适用法处理，无需追溯调整，对公司以往年度财务报表无影响。

**其他说明****(1) 变更前采用的会计估计****①应收账款计提坏账准备的方法**

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，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

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

## ②其他应收款、债权投资等金融资产计提坏账准备的方法

对于应收账款以外的金融资产，如：其他应收款、债权投资等。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

### ①应收账款计提坏账准备的方法

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，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。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。

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失计提方法
账龄组合	除已单项评估计提信用损失以外的应收款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

### ②其他应收款、债权投资等金融资产计提坏账准备的方法

对于应收账款以外的金融资产，如：其他应收款、债权投资等。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	预期信用损失计提方法
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
--	--	-----------

## (3) 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

## (4) 会计估计变更对 2020 年度财务报表的影响

公司根据变更后的会计估计方法, 计提 2020 年信用减值准备 1,132.10 万元。

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

√适用 □不适用

#### 合并资产负债表

单位: 元 币种: 人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,999,308,144.83	1,999,308,144.83	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,011,012,245.01	1,011,012,245.01	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	17,856,842.56	27,970,257.56	10,113,415.00
应收款项融资			
预付款项	131,157,629.91	131,157,629.91	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,902,579,693.99	1,902,579,693.99	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	13,527,751,611.03	15,427,971,110.50	1,900,219,499.47
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	791,000,000.00	
其他流动资产	294,372,068.64	555,450,821.35	261,078,752.71
流动资产合计	19,675,038,235.97	21,846,449,903.15	2,171,411,667.18

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	621,644,557.99	621,644,557.99	
其他权益工具投资	26,670,553.55	26,670,553.55	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,191,934,272.24	1,191,934,272.24	
固定资产	806,113,810.65	806,113,810.65	
在建工程	272,792.80	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,486,326.01	2,486,326.01	
开发支出			
商誉	328,791.01	328,791.01	
长期待摊费用	2,412,813.35	2,412,813.35	
递延所得税资产	270,061,877.87	271,047,353.52	985,475.65
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,035,185,795.47	4,036,171,271.12	985,475.65
资产总计	23,710,224,031.44	25,882,621,174.27	2,172,397,142.83
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	374,396,960.95	374,396,960.95	
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
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	9,041,293.92	9,041,293.92	
应交税费	778,138,307.44	651,562,499.03	-126,575,808.41
其他应付款	8,302,148,770.82	8,302,148,770.82	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
一年内到期的非流动负债	960,202,000.00	960,202,000.00	
其他流动负债		231,888,403.13	231,888,403.13
流动负债合计	10,714,311,244.22	13,290,052,203.12	2,575,740,958.90
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	3,242,488,000.00	3,242,488,000.00	
应付债券	4,962,735,999.97	4,962,735,999.97	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	501,594,873.18	518,324,386.95	16,729,513.77
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,706,818,873.15	8,723,548,386.92	16,729,513.77
负债合计	19,421,130,117.37	22,013,600,590.04	2,592,470,472.67
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	233,396,010.65	233,396,010.65	
一般风险准备			
未分配利润	2,116,568,390.26	1,743,245,934.22	-373,322,456.04
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,214,475,779.91	2,841,153,323.87	-373,322,456.04
少数股东权益	1,074,618,134.16	1,027,867,260.36	-46,750,873.80
所有者权益（或股东权益）合计	4,289,093,914.07	3,869,020,584.23	-420,073,329.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	23,710,224,031.44	25,882,621,174.27	2,172,397,142.83

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于2017年颁布了《企业会计准则第14号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财

务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。

公司于 2020 年 1 月 1 日前执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“旧收入准则”），以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准并在同时满足下列条件时进行收入确认：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入企业，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。旧收入准则下公司收入确认的具体方法为：（1）房产主体工程完工并已封顶；（2）取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证；（3）签订了销售合同；（4）销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认；（5）收到房款或取得了买方付款证明。同时达到以上条件时，公司以实际收到的金额确认销售收入的实现。

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

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计影响数进行调整。

公司 2020 年 1 月 1 日期初所有者权益总额较 2019 年末调减 42,007.33 万元，其中期初未分配利润较 2019 年末调减 37,332.25 万元，总资产较 2019 年末调增 217,239.71 万元，总负债较 2019 年末调增 259,247.05 万元。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	457,019,839.50	457,019,839.50	
交易性金融资产	871,612,245.01	871,612,245.01	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	305,102.00	305,102.00	
其他应收款	2,267,552,910.18	2,267,552,910.18	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	197,845,398.19	197,845,398.19	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	791,000,000.00	
其他流动资产	137,180,863.17	137,180,863.17	
流动资产合计	4,722,516,358.05	4,722,516,358.05	
<b>非流动资产:</b>			
债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,530,483,549.52	3,530,483,549.52	
其他权益工具投资	26,670,553.55	26,670,553.55	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,076,936,578.57	1,076,936,578.57	
固定资产	84,576,956.98	84,576,956.98	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,157,115.93	1,157,115.93	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	125,190.40	125,190.40	
递延所得税资产	137,494,153.75	137,494,153.75	
其他非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00	
非流动资产合计	6,035,704,098.70	6,035,704,098.70	
资产总计	10,758,220,456.75	10,758,220,456.75	
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	160,726,287.44	160,726,287.44	
预收款项	16,364,717.80		-16,364,717.80
合同负债		16,210,982.14	16,210,982.14
应付职工薪酬	1,715,899.89	1,715,899.89	
应交税费	129,812,345.83	129,812,345.83	
其他应付款	1,623,440,756.70	1,623,440,756.70	
其中: 应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	210,202,000.00	210,202,000.00	
其他流动负债		153,735.66	153,735.66
流动负债合计	2,142,262,007.66	2,142,262,007.66	
<b>非流动负债:</b>			



项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
长期借款	1,675,798,000.00	1,675,798,000.00	
应付债券	4,962,735,999.97	4,962,735,999.97	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	42,463,658.23	42,463,658.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,680,997,658.20	6,680,997,658.20	
负债合计	8,823,259,665.86	8,823,259,665.86	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	224,657,127.76	224,657,127.76	
未分配利润	845,792,284.13	845,792,284.13	
所有者权益（或股东权益）合计	1,934,960,790.89	1,934,960,790.89	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,758,220,456.75	10,758,220,456.75	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

根据新收入准则要求，将原预收账款中的价款调至合同负债，税款调至其他流动负债。

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

适用 不适用

#### (三十七) 其他

适用 不适用

### 六、 税项

#### (一) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
长沙珠江商业管理有限公司	20
广州珠江实业健康管理有限公司	20
海南珠江绿岛投资有限公司	20
广州珠江实业环境保护有限公司	20
其他公司	25

## (二) 税收优惠

适用 不适用

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

## (三) 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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		

## 其他说明

(1) 货币资金期末余额比期初余额增加 2,264,183,973.73 元，增加比例为 113.25%。

(2) 期末其他货币资金主要为保证金存款 22,671,372.61 元、存放在证券公司的投资款 1,034,749.60 元。

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，公司货币资金除保证金外，无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

**(二) 交易性金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	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

## 其他说明：

□适用 √不适用

**(三) 应收账款****1. 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	34,620,802.50
1 至 2 年	7,578,646.87
2 至 3 年	66,600.00
3 年以上	220,105.98
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：坏账准备	-8,901,878.34
合计	33,584,277.01

## 2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	7,831,640.18	18.43	7,831,640.18	100.00		180,500.00	0.64	180,500.00	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	34,654,515.17	81.57	1,070,238.16	3.09	33,584,277.01	27,970,257.56	99.36			27,970,257.56
其中：										
账龄组合	34,654,515.17	81.57	1,070,238.16	3.09	33,584,277.01					
合计	42,486,155.35	/	8,901,878.34	/	33,584,277.01	28,150,757.56	/	180,500.00	/	27,970,257.56

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,676,140.18	6,676,140.18	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100.00	预计无法收回
文汇公司	180,500.00	180,500.00	100.00	预计无法收回
合计	7,831,640.18	7,831,640.18	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

对深圳市盛泽轩实业有限公司及广东嘉福国际大酒店有限公司的应收账款的款项性质为应收租赁费。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	34,538,796.24	1,036,163.87	3.00
1 至 2 年	9,512.95	951.30	10.00
2 至 3 年	66,600.00	13,320.00	20.00
3 至 4 年	39,605.98	19,802.99	50.00
合计	34,654,515.17	1,070,238.16	/

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
账龄组合	除已单项评估计提信用损失以外的应收款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

### 3. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变 动	
应收账款 坏账准备	180,500.00	8,721,378.34				8,901,878.34
合计	180,500.00	8,721,378.34				8,901,878.34

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### 4. 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

#### 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期 末余额的比例 (%)	已计提坏账 准备
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
个人客户 1	5,177,580.00	12.19	155,327.40
个人客户 2	2,076,346.00	4.89	62,290.38
合计	31,521,783.95	74.19	7,421,509.49

#### 6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### 7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (四) 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	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 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：  
无。

## 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
广州珠江建设发展有限公司	219,504,583.06	95.38	2020 年	服务未提供完毕
湖南苏宁易购有限公司	3,733,496.00	1.62	2020 年	服务未提供完毕
湖南星电集团有限责任公司	1,430,638.56	0.62	2020 年	服务未提供完毕
广州鸿联商业管理有限公司	810,000.00	0.35	2020 年	服务未提供完毕
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		

其他说明

□适用 √不适用

## (五) 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,304,053,628.56	1,902,579,693.99
合计	1,304,053,628.56	1,902,579,693.99

其他说明：

□适用 √不适用

### 其他应收款

#### 1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	393,265,667.34
1 至 2 年	4,337,148.95
2 至 3 年	1,363,130,226.00

3 年以上	
3 至 4 年	6,641,548.01
4 至 5 年	3,242,704.91
5 年以上	63,707,126.44
减：坏账准备	-530,270,793.09
合计	1,304,053,628.56

## 2. 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额			33,037,952.01	33,037,952.01
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	10,250,714.14		486,982,126.94	497,232,841.08
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	10,250,714.14		520,020,078.95	530,270,793.09



对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

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	根据减值测试结果计提，详见本节“十六、(八)”
东湛公司	338,689,762.33	144,413,050.93	42.64	根据减值测试结果计提，详见本节“十六、(八)”
合计	1,246,800,966.81	481,148,604.75		

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

#### 4. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	33,037,952.01	497,232,841.08				530,270,793.09
合计	33,037,952.01	497,232,841.08				530,270,793.09

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

#### 5. 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

#### 6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	908,111,204.48	2-3年	49.51	336,735,553.82
广州中侨置业投资控股集团有限公司	往来款	350,000,000.00	1年以内	19.08	
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

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	往来款	109,434,032.00	2-3 年	5.97	
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. 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**8. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**9. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**(六) 存货****1. 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准 备/合同履 约成本减值 准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	14,305,650.90		14,305,650.90	8,520,554.63		8,520,554.63
周转材料	213,365.09		213,365.09	226,613.78		226,613.78
消耗性生物资产						
合同履约成本						
建造合同形成的已完 工未结算资产	10,409,027.39		10,409,027.39	41,409,840.67		41,409,840.67
开发成本	16,069,769,574.64		16,069,769,574.64	12,336,371,664.95		12,336,371,664.95
开发产品	3,699,416,648.30	8,172,994.86	3,691,243,653.44	3,039,472,228.75		3,039,472,228.75
周转房	1,852,232.45		1,852,232.45	1,970,207.72		1,970,207.72
合计	19,795,966,498.77	8,172,994.86	19,787,793,503.91	15,427,971,110.50		15,427,971,110.50

## 2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本						
开发产品		8,172,994.86				8,172,994.86
周转房						
合计		8,172,994.86				8,172,994.86

## 3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本期末，存货期末余额含有借款费用资本化金额为 1,495,166,477.17 元。

## 4. 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (七) 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
委托贷款（东迅公司）					250,000,000.00		15%	2020-10-25
委托贷款（东迅公司）	105,000,000.00		15%	2021-03-30	145,000,000.00		15%	2021-03-30
委托贷款（东迅公司）	5,000,000.00		15%	2021-03-30	5,000,000.00		15%	2021-03-30
委托贷款（穗芳鸿华）	41,000,000.00		12%	2020-12-01	41,000,000.00		12%	2020-12-01
委托贷款（亿华公司）	1,113,260,000.00		12%	2021-01-18				
合计	1,264,260,000.00	/	/	/	441,000,000.00	/	/	/

**(八) 其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	6,950,642.35	6,277,460.79
应收退货成本		
待抵扣进项税	67,604,974.46	53,038,499.61
预缴税费	352,234,146.97	496,134,860.95
合计	426,789,763.78	555,450,821.35

注：合同取得成本为佣金。

**(九) 债权投资****1. 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款 (亿华公司)				1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
合计				1,113,260,000.00		1,113,260,000.00

**2. 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**3. 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (十) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
天晨公司	4,900,000.00		4,900,000.00							
捷星公司	135,496,670.90			-1,398,088.18						134,098,582.72
穗芳鸿华	369,507,887.09			-27,349,296.56						342,158,590.53
亿华公司	46,740,000.00								-46,740,000.00	
东湛公司	65,000,000.00								-65,000,000.00	
小计	621,644,557.99		4,900,000.00	-28,747,384.74					-111,740,000.00	476,257,173.25
二、联营企业										
广州珠实正势城市更新投资有限公司		400,000.00								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) 公司将公司对亿华公司及东湛公司的投资款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. 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
海南珠江国际置业有限公司	8,741,973.97	14,104,824.55
广州市听云轩饮食发展有限公司		
中房集团汕头广联实业股份有限公司		
珠海中珠集团股份有限公司	10,627,800.00	12,565,729.00
合计	19,369,773.97	26,670,553.55

**2. 非交易性权益工具投资的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
海南珠江国际置业有限公司			6,258,026.03		非交易性权益工具	
广州市听云轩饮食发展有限公司			4,000,000.00		非交易性权益工具	
中房集团汕头广联实业股份有限公司			5,556,640.00		非交易性权益工具	
珠海中珠集团股份有限公司			1,937,929.00		非交易性权益工具	
合计			17,752,595.03			

其他说明：

□适用 √不适用

**(十二) 其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,000,000.00	
其中：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		
开平恒祥房地产开发有限公司	4,000,000.00	
合计	4,000,000.00	

其他说明：

√适用 □不适用

1. 本期公司对亿华公司投资款 46,740,000.00 元及对东湛公司 65,000,000.00 元确认公允价值变动损失，详见本节“十六、（八）”。

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。

### （十三）投资性房地产

投资性房地产计量模式

#### 1. 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,311,157,118.68			1,311,157,118.68
2. 本期增加金额	144,297,020.83			144,297,020.83
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	144,297,020.83			144,297,020.83
(3) 企业合并增加				
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) 其他转出	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) 计提或摊销	49,312,725.02			49,312,725.02
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) 其他转出	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				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,338,898.56			1,338,898.56
四、账面价值				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1. 期末账面价值	1,254,160,029.79			1,254,160,029.79
2. 期初账面价值	1,191,934,272.24			1,191,934,272.24

## 2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (十四) 固定资产

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	746,432,756.30	806,113,810.65
固定资产清理		
合计	746,432,756.30	806,113,810.65

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产

### 1. 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	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) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他						
(5) 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

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
(1) 处置或报废		117,918.00		638,847.00	760,612.31	1,517,377.31
(2) 企业合并减少	39,150,025.00				314,124.00	39,464,149.00
(3) 其他						
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
(2) 其他						
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) 企业合并减少	4,682,347.20				313,319.71	4,995,666.91
(3) 其他						
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						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	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

## 2. 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## 3. 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## 4. 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## 5. 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## (十五) 在建工程

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

## 在建工程

## 1. 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
嘉福酒店改造	272,792.80		272,792.80	272,792.80		272,792.80
合计	272,792.80		272,792.80	272,792.80		272,792.80

## 2. 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

### 3. 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (十六) 无形资产

### 1. 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	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
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额				278,869.38	278,869.38
(1)处置				278,869.38	278,869.38
(2)其他					
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

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
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

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00

## 2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (十七) 商誉

### 1. 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的		处置		
嘉德丰公司	328,791.01					328,791.01
合计	328,791.01					328,791.01

## 2. 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
嘉德丰公司						
合计						

## 3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## 5. 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (十八) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少 金额	期末余额
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

## 1. 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税 资产
资产减值准备	28,696,991.48	7,174,247.87	11,790,714.04	2,947,678.51
内部交易未实现利润	33,702,713.32	8,425,678.33		
可抵扣亏损	611,941,565.64	152,985,391.41	387,318,519.52	96,829,629.88



交易性金融资产公允价值变动	132,540,233.00	33,135,058.25	132,540,233.00	33,135,058.25
预提土地增值税	765,924,273.60	191,481,068.40	523,715,454.80	130,928,863.70
其他	2,962,219.72	740,554.93	28,824,492.72	7,206,123.18
合计	1,575,767,996.76	393,941,999.19	1,084,189,414.08	271,047,353.52

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,436,759,281.64	359,189,820.41	1,502,387,147.80	375,596,786.95
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
预缴土地增值税	53,369,973.36	13,342,493.34		
其他			570,910,400.00	142,727,600.00
合计	1,490,129,255.00	372,532,313.75	2,073,297,547.80	518,324,386.95

## 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## 4. 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	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

## 5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	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	/

其他说明：

适用 不适用

## (二十) 其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	2,533,421.00		2,533,421.00			
合同履约成本						
应收退货成本						
合计	2,533,421.00		2,533,421.00			

注：合同取得成本为佣金。

## (二十一) 应付账款

### 1. 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	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

### 2. 账龄超过1年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	/

其他说明

适用 不适用

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

## (2) 期末余额中欠关联方情况:

单位名称	期末余额	期初余额
广州珠江建设发展有限公司	506,119,060.40	41,619,016.49
广州地铁集团有限公司	33,979,344.39	
广州珠江装修工程有限公司	8,876,434.39	601,767.99
广州珠江外资建筑设计院有限公司	7,266,794.30	0.10
广州珠江工程建设监理有限公司	2,091,086.08	
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	32,000.00	
广州珠江城市管理集团有限公司	8,450.00	8,450.00
广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07
合计	558,374,440.63	42,230,505.65

## (二十二) 预收款项

## 1. 预收账款项列示

适用 不适用

## 2. 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

根据新收入准则的要求,原预收账款中的不含税价款调至合同负债列示,税款调至其他流动负债或其他非流动负债列示。

## (二十三) 合同负债

## 1. 合同负债情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	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

## 2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	变动金额	变动原因
长沙柏悦湾	758,768,027.88	本期项目销售回款
珠江颐德大厦项目	1,541,545,363.80	本期珠江颐德大厦销售回款

项目	变动金额	变动原因
珠江云上花园	1,269,316,074.82	本期项目开盘,销售回款
珠江花均苑	255,654,179.74	本期项目开盘,销售回款
翰林国际公馆	-6,404,924.19	房屋交付,确认收入
长沙珠江四方雅苑	19,374,981.66	本期项目开盘,销售回款
长沙新地东方明珠	-209,613,099.96	房屋交付,确认收入
长沙珠江悦界商业中心	-1,055,419,901.98	房屋交付,确认收入
珠江新岸	9,670,481.90	本期项目销售回款
长沙珠江花城	39,047.84	本期项目销售回款
珠江嘉园	-108,130,063.12	房屋交付,确认收入
合肥中侨中心	-27,527,827.87	房屋交付,确认收入
珠江璟园	-13,234,160.65	房屋交付,确认收入
金山阁	101,142.86	本期项目销售回款
开平天玺湾	-33,459,269.05	开平公司于2020年12月31日不在合并范围
长沙珠江郦城	-13,627,689.42	房屋交付,确认收入
合计	2,387,052,364.26	

其他说明:

适用 不适用

期末合同负债中含有预收母公司珠江实业集团珠江颐德大厦项目转让款1,541,545,363.80元。

## (二十四) 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,315,369.59	175,375,754.14	157,412,346.86	25,278,776.87
二、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
三、辞退福利	9,488.28	1,026,564.26	1,026,564.26	9,488.28
四、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. 短期薪酬列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,572,261.24	147,162,587.79	129,533,160.23	23,201,688.80
二、职工福利费		9,481,472.61	9,433,081.61	48,391.00
三、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
四、住房公积金	-75,188.38	9,541,476.43	9,416,117.05	50,171.00
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、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. 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

### (二十五) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

### (二十六) 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		

应付股利		
其他应付款	10,655,496,651.63	8,302,148,770.82
合计	10,655,496,651.63	8,302,148,770.82

其他说明：

适用 不适用

## 应付利息

### 1. 分类列示

适用 不适用

## 应付股利

### 1. 分类列示

适用 不适用

## 其他应付款

### 1. 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	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 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州珠江实业集团有限公司	3,800,919,331.44	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
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
合计	7,262,990,661.35	/

其他说明：

适用 不适用

### (二十七) 一年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,041,105,802.96	960,202,000.00
1年内到期的应付债券	1,512,728,368.59	
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债		
合计	2,553,834,171.55	960,202,000.00

### (二十八) 他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	259,640,150.75	231,888,403.13
合计	259,640,150.75	231,888,403.13

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (二十九) 长期借款

#### 3. 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	40,380,368.00	
抵押借款	2,144,690,055.96	3,202,690,000.00
保证借款	300,377,888.89	
信用借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
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

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

(三十) 应付债券

1. 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付公司债券	2,958,354,576.97	2,962,735,999.97
其他应付债券	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
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



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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	100.00	2019-6-22	2 年	40,000,000.00	40,899,999.97		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）	100.00	2018-4-2	3+2 年	1,400,000,000.00	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）	100.00	2019-7-11	3 年	650,000,000.00	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）	100.00	2019-11-6	3 年	780,000,000.00	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		2018-12-29	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划		2019-1-9	5 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00					1,100,000,000.00
合计				4,870,000,000.00	4,962,735,999.97		179,472,000.03	4,381,423.03	179,472,000.00	4,958,354,576.97

**3. 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**4. 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(三十一) 其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
待转销项税额	137,247,321.99	
合计	137,247,321.99	

**(三十二) 股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(三十三) 资本公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

## (三十四) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	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		
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								
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

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无。

**(三十五) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(三十六) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,116,568,390.26	1,931,565,992.19
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-373,322,456.04	
调整后期初未分配利润	1,743,245,934.22	1,931,565,992.19
加：本期归属于母公司所有者的 净利润	-590,819,652.65	219,266,683.61
减：提取法定盈余公积		3,539,699.51
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
发放现金股利	25,603,821.69	30,724,586.03
其他	108,654,361.77	
期末未分配利润	1,018,168,098.11	2,116,568,390.26

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-373,322,456.04 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

其他说明：

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。

**(三十七) 营业收入和营业成本****1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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. 营业收入具体情况**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	2,475,053,554.71	2,947,846,259.19
减：与主营业务无关的业务收入	114,089,969.38	229,213,143.71
减：不具备商业实质的收入		
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,360,963,585.33	2,718,633,115.48

**3. 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

**4. 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**5. 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(三十八) 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	10,048,048.52	12,923,925.44
土地使用税	5,108,885.59	4,401,082.37
车船使用税		
印花税	5,681,666.63	6,665,779.94
教育附加	3,121,383.38	3,759,178.18

地方教育附加	2,079,549.98	2,508,225.17
城市维护建设税	7,281,867.14	8,772,553.55
土地增值税	241,461,441.69	195,830,080.59
其他	166,015.76	240,578.75
合计	274,948,858.69	235,101,403.99

**(三十九) 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(四十) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	98,855,402.87	82,897,018.97
办公费	8,971,617.33	5,861,091.61
业务招待费	870,441.94	951,848.72
诉讼及中介费	15,856,970.55	11,696,960.46
机动车辆费	1,098,668.13	1,782,040.12
交通差旅费	416,321.02	915,068.63
折旧摊销费	21,652,899.72	14,154,454.38
装修设计费	7,890,862.52	
邮电通讯费	1,140,827.56	480,128.35
财产保险	863,210.89	218,948.47
其他	7,658,109.21	6,643,672.80
合计	165,275,331.74	125,601,232.51

**(四十一) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	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

其他说明：

无。

#### (四十二) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	258,195.25	44,313.60
合计	258,195.25	44,313.60

#### (四十三) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-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
交易性金融资产在持有期间的投资收益	5,264,866.65	67,183.65
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	23,975,745.83	22,301,833.43
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	207,376,561.08	279,412,592.84

其他说明：

处置长期股权投资产生的投资收益主要为本期处置天晨公司股权确认的投资收益。

**(四十四) 公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	3,666,241.67	11,349,589.43
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	-111,740,000.00	
合计	-108,073,758.33	11,349,589.43

**(四十五) 信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
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
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-505,954,219.42	-122,333.63

**(四十六) 资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-8,172,994.86	
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		



十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-8,172,994.86	

**(四十七) 资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-25,488.21	34,163.48
合计	-25,488.21	34,163.48

**(四十八) 营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	75.39	1,233.76	75.39
其中：固定资产处置利得		1,233.76	
无形资产处置利得	75.39		75.39
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	2,060,000.00		2,060,000.00
违约赔偿款	5,173,474.59	731,031.00	5,173,474.59
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

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
复工复产专项补贴	2,010,000.00		与收益相关
新冠疫情补贴	50,000.00		与收益相关
合计	2,060,000.00		

其他说明：

√适用 □不适用

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。

#### (四十九) 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	35,736.36	12,244.90	35,736.36
其中：固定资产处置损失	35,736.36	12,244.90	35,736.36
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	110,000.00	1,099,339.62	110,000.00
滞纳金	35,417,099.99	56,436.58	35,417,099.99
违约金	6,127,566.31	11,534,183.25	6,127,566.31
罚款支出	152,365.73	20,800.00	152,365.73
其他	3,857,547.09	857,900.72	3,857,547.09
合计	45,700,315.48	13,580,905.07	45,700,315.48

#### (五十) 所得税费用

##### 1. 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
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亏损的影响	-9,604,661.46

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
其他	
所得税费用	54,913,533.52

其他说明：

适用 不适用

#### (五十一) 其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资公允价值变动	-7,300,779.58	
合计	-7,300,779.58	

#### (五十二) 现金流量表项目

##### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金	6,202,651.48	1,672,045.00
利息收入	17,765,512.13	23,235,046.91
往来款	100,486,374.80	397,175,858.57
诚意金	60,000,000.00	
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
合计	224,975,249.88	451,219,855.06

##### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	141,973,271.69	76,957,203.88
捐赠支出	110,000.00	1,099,339.62
往来款	38,059,803.30	313,428,300.56
退押金、保证金	14,798,919.20	3,628,042.30
员工借款	7,838,140.87	18,020,178.98
合作订金		120,000.00
代垫水电费、税费	33,218,856.38	10,803,383.72

滞纳金	35,407,042.19	
支付受限货币资金	25,981,260.30	
其他	8,822,618.03	16,391,102.98
合计	306,209,911.96	440,447,552.04

### 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款利息收入	101,213,022.70	274,472,589.31
保证金		300,864,657.72
购买隼峰公司产生的现金净额		
合计	101,213,022.70	575,337,247.03

### 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
投资手续费	2,202,110.96	
处置开平恒祥现金净额	939,133.80	
保证金		330,000,000.00
出售股权挂牌手续费		730,220.00
合计	3,141,244.76	330,730,220.00

### 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方借款	3,640,553,641.00	
受限货币资金变动额		7,238,490.11
合计	3,640,553,641.00	7,238,490.11

### 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买少数股东股权款	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
合计	2,251,509,278.70	28,393,573.36

**(五十三) 现金流量表补充资料****1. 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-617,076,129.22	266,905,358.78
加：资产减值准备	8,172,994.86	122,333.63
信用减值损失	505,954,219.42	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	81,213,547.41	72,048,079.18
使用权资产摊销		
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
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
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	
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的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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. 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

三、期末现金及现金等价物余额	4,240,820,745.95	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和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### (五十四) 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### (五十五) 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	22,671,372.61	按揭保证金、项目保证金及工人工资保证金
存货	1,891,859,610.15	抵押借款的抵押物
存货	196,429,228.85	法院查封冻结房产
固定资产	238,218,460.63	抵押借款的抵押物
投资性房地产	173,045,093.52	抵押借款的抵押物
合计	2,522,223,765.76	/

#### (五十六) 外币货币性项目

##### 1. 外币货币性项目

适用 不适用

##### 2. 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

#### (五十七) 套期

适用 不适用

#### (五十八) 政府补助

##### 1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
复工复产专项补贴	2,010,000.00	营业外收入	2,010,000.00
新冠疫情补贴	50,000.00	营业外收入	50,000.00
增值税加计抵减	161,121.00	其他收益	161,121.00
稳岗补贴	53,430.53	其他收益	53,430.53
手续费返还	43,643.72	其他收益	43,643.72
合计	2,318,195.25	其他收益	2,318,195.25

## 2. 政府补助退回情况

适用 不适用

## (五十九) 其他

适用 不适用

## 八、 合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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
广州隽峰房地产开发有限公司	2020-12-17	2,500.00	50.00	非同一控制下企业合并	2020-12-17	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。	-	

其他说明：

本公司于 2020 年 12 月 17 日收购隽峰公司及其全资子公司广州隽浩房地产开发有限公司。

#### 2. 合并成本及商誉

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	广州隽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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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
应付款项	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
取得的净资产	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

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

### 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

□适用 √不适用

### 6. 其他说明

□适用 √不适用

### (二) 同一控制下企业合并

□适用 √不适用

**(三) 反向购买**

适用 不适用

**(四) 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(五) 其他原因的合并范围变动**

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

适用 不适用

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，本公司出资设立广州珠江实业环境保护有限公司，注册资本为人民币 1000.00 万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为 60.00%。

2020 年 9 月，本公司出资设立广州璟润房地产开发有限公司，注册资本为人民币 1000.00 万元，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。原因为：

2020 年 6 月，本公司对开平恒祥房地产开发有限公司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，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，期末重分类为其他非流动资产。

**(六) 其他**

适用 不适用

**九、 在其他主体中的权益****(一) 在子公司中的权益****1. 企业集团的构成**

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠江物管	广州市	广州市	物业管理	80		设立取得
湖南公司	湖南省	湖南省	房地产开发经营	100		设立取得
投资公司	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100		设立取得
珠实健康	广州市	广州市	商务服务业	100		设立取得
嘉德丰公司	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
广隆公司	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
安徽中侨	安徽省	安徽省	房地产开发	50.71		增资扩股
金海公司	广州市	广州市	房地产经营管理策划	100		增资扩股
海南绿岛	海南省	海南省	房地产项目投资、房屋租赁、物业服务	100		设立取得
盛唐公司	广州市	广州市	房地产开发经营、房地产咨询服务、房地产中介服务、物业管理。	51		增资扩股
璟逸公司	广州市	广州市	房地产开发经营	100		设立取得
深圳灏泽公司	深圳市	深圳市	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务。	100		设立取得
品实公司	广州市	广州市	房地产开发经营	51		股权收购
环保公司	广州市	广州市	生态保护和环境治理业	60		设立取得
璟润公司	广州市	广州市	房地产开发经营	100		设立取得
隼峰公司	广州市	广州市	房地产开发经营	50		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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠江物管	20%	500,074.96		2,765,876.69

安徽中侨	49.29%	-23,242,214.69		478,465,444.10
盛唐公司	49%	-29,697,890.80		-79,447,959.48
品实公司	49%	-18,247,166.16		582,180,608.79
环保公司	40%	-311,442.39		1,688,557.61
隽峰公司	50%	-1,369,621.94		26,369,621.95
开平公司	60%	-8,471,118.86		
金海公司	45%	-518,994.19		

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠江物管	49,735,396.53	1,306,653.16	51,042,049.69	37,212,666.24	-	37,212,666.24	47,529,426.20	1,738,214.90	49,267,641.10	37,938,632.46	-	37,938,632.46
安徽中侨	1,374,695,244.86	134,817,776.37	1,509,513,021.23	203,739,210.01	337,687,267.75	541,426,477.76	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
开平公司							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	205,939,566.63	20,240.93	205,959,807.56	247,983,511.48	15,226,797.93	263,210,309.41	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	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	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
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	1,910,436,312.37	-	1,910,436,312.37	1,860,436,312.37	-	1,860,436,312.37	-	-	-	-	-	-

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠江物管	59,605,022.73	2,500,374.81	2,500,374.81	2,794,783.72	58,502,458.87	2,266,346.83	2,266,346.83	-5,558,000.73
安徽中侨	149,748,752.58	-47,154,016.41	-47,154,016.41	33,364,698.14	122,625,114.45	-48,790,102.29	-48,790,102.29	45,689,460.72
开平公司	90,828.64	-8,471,118.86	-8,471,118.86	-1,370,256.36	14,870,157.23	-6,548,198.03	-6,548,198.03	-27,928,336.51
盛唐公司	10,594,627.16	-27,356,054.05	-27,356,054.05	-6,258.57		-22,336,458.10	-22,336,458.10	-17,979,561.97
海南锦绣公司						-465,473.78	-465,473.78	-1,002,577.48
金海公司	-	-	-	-	1,235,853.30	-42,238,967.18	-42,238,967.18	586,452.18
品实公司	-	-37,239,114.62	-37,239,114.62	639,929,238.38		-8,996,275.41	-8,996,275.41	-106,435,472.56
环保公司	1,298,199.62	-778,605.98	-778,605.98	54,354.08	-	-	-	-
隽峰公司	-	-2,739,243.89	-2,739,243.89	-827,890,000.00	-	-	-	-

## 4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## 5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 1. 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

2020年1月,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

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

	金海公司
购买成本/处置对价	73,472,835.53
--现金	72,046,129.37
--非现金资产的公允价值	
--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	
调整未分配利润	-108,654,361.77

其他说明

适用 不适用

## (三) 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## 1. 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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



## 2. 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额			期初余额/ 上期发生额			
	捷星公司	穗芳鸿华	天晨公司	捷星公司	东湛公司	穗芳鸿华	亿华公司
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	2,328,664,005.47
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	310,462.14
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	34,566.50
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	2,328,698,571.97
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	222,202,805.00
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	1,995,937,064.08
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	2,218,139,869.08
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	110,558,702.88
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	45,329,068.18
调整事项			4,101,427.16	14,011,562.55	16,350,419.51		1,410,931.82
--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		1,410,931.82
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	46,740,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值							
营业收入		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	-9,525.21
所得税费用	-	-					
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	-1,291,501.80
终止经营的净利润							
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	-1,291,501.80
本年度收到的来自合营企业的股利							

## 3. 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

## 4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	400,000.00	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		

## 5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

## 6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

## 7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## 8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

## (四) 重要的共同经营

适用 不适用

## (五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**十、与金融工具相关的风险**

□适用 √不适用

**十一、公允价值的披露****(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	67,080,431.62		3,506,860.96	70,587,292.58
1. 以公允价值计量且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) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	67,080,431.62			67,080,431.62
(3) 衍生金融资产				
(4) 结构性存款			3,506,860.96	3,506,860.96
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			19,369,773.97	19,369,773.97
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			4,000,000.00	4,000,000.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	67,080,431.62		26,876,634.93	93,957,066.55
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				

项目	期末公允价值			合计
	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	
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用  不适用

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

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

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

适用  不适用

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

适用  不适用

### 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“第十一节、七（十二）”。

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

适用  不适用

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

□适用 √不适用

**(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因**

□适用 √不适用

**(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

□适用 √不适用

**(九) 其他**

□适用 √不适用

**十二、 关联方及关联交易****(一) 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
水投集团	广州市	生态保护和环境治理业	379,516.00	31.10	31.10
珠江实业集团	广州市	商业服务业	800,000.00	31.10	31.10

**本企业的母公司情况的说明**

本公司的直接控股母公司业务性质为商业服务业，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。

本企业最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

**(二) 本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
珠江物管	控股子公司	有限公司	广州	陈维健	物业管理	300.00	80	80	914401047142567963
投资公司	全资子公司	有限公司	广州	陈志宇	利用自有资金投资,物业管理,停车场经营,场地出租等	2,000.00	100	100	91440101767678888P
湖南公司	全资子公司	有限公司	湖南	姜星德	房地产开发,酒店管理	40,000.00	100	100	9143000076325990X3
嘉德丰公司	全资子公司	有限公司	广州	林绰浩	房地产开发	8,636.00	100	100	91440000787983812R
广隆公司	全资子公司	有限公司	广州	陈志宇	房地产开发	16,217.30	100	100	91440101673481849L
珠实健康	全资子公司	有限公司	广州	陈志宇	护理机构服务;保健按摩;企业管理服务等	200.00	100	100	91440104093594556N
安徽中侨	控股子公司	有限公司	安徽	庄泽勇	房地产开发	20,288.00	50.71	50.71	91340100057001135J
金海公司	控股子公司	有限公司	广州	胡波	房地产经营管理策划	2,222.00	100	100	91440000781169772C
海南绿岛	全资子公司	有限公司	海南	王文英	房地产项目投资、农业项目投资、旅游项目投资等	10,000.00	100	100	91460100MA5T2UT18H
盛唐公司	控股子公司	有限公司	广州	杨耀光	房地产开发	3,061.22	51	51	9144018479736402X6
品实公司	控股子公司	有限公司	广州	谷林涛	房地产开发	40,075.00	51	51	91440101MA5CK3QK3H
璟逸公司	全资子公司	有限公司	广州	林绰浩	房地产开发	1,000.00	100	100	91440101MA5CYEUQ4F
深圳灏泽公司	全资子公司	有限公司	深圳	扈佳佳	商务服务业	300.00	100	100	91440300MA5F60DM5L
环保公司	控股子公司	有限公司	广州	朱成杰	生态保护和环境治理业	1,000.00	60	60	91440101MA9ULB7Q24
璟润公司	全资子公司	有限公司	广州	林绰浩	房地产开发	1,000.00	100	100	91440101MA9UU8FCX9
隽峰公司	控股子公司	有限公司	广州	王彦	房地产开发	5,000.00	50	50	91440101MA5AYQEU62

### (三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本节“九、(三)在合营或联营企业中的权益”。

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
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

其他说明

适用 不适用

#### (四) 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司
合肥珠侨物业管理有限公司	母公司的控股子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司的控股子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江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
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
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
广州市骏合展览策划有限公司	其他
广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他
开平住宅建筑工程集团有限公司	其他
广东嘉福国际大酒店公司	其他
广州盛唐投资有限公司	其他
深圳市新泽投资有限公司	其他
湖北新地投资集团有限公司	其他
广州地铁集团有限公司	其他
唐志威	其他
廖东旗	其他
广州东湛房地产开发有限公司	其他
广东亿华房地产开发有限公司	其他

**(五) 关联交易情况****1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	49,716,480.65	1,008,951.06
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	20,853,897.54	4,880,907.35
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	38,343,802.05	9,195,581.20
广州珠江建设发展有限公司	建设工程	1,126,662,183.94	301,821,665.13
广州珠江城市管理集团有限公司	物业管理	13,350,819.83	5,429,665.49
广州江迅清洁服务有限公司	清洁服务	397,739.60	57,200.00
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	物业管理	52,984.61	
开平住宅建筑工程集团有限公司	工程款	14,833,594.73	9,998,766.75
广州珠建工程造价咨询有限公司	咨询服务	397,262.26	185,440.88
广州地铁集团有限公司	工程款	123,853,211.04	
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	咨询服务	32,000.00	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江建设发展有限公司	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	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

**2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

□适用 √不适用

关联托管/承包情况说明

□适用 √不适用

本公司委托管理/出包情况表

□适用 √不适用

关联管理/出包情况说明

□适用 √不适用



### 3. 关联租赁情况

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室	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
广州珠江实业集团有限公司	办公室	195,615.00	

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

广州江富投资管理有限公司承租由公司委托珠江投资公司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。

广州江富投资管理有限公司承租由公司委托珠江投资公司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。

广州江富投资管理有限公司承租由公司委托珠江投资公司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。

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

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

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。

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。

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。

#### 4. 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠江实业集团	3,430,000,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠江实业集团	3,430,000,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否

关联担保情况说明

适用 不适用

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

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

州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》(编号: 2019-031)。目前,已使用的担保额度为 14.3 亿元。

## 5. 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
广州珠江实业集团有限公司	3,564,462,063.00	2019.5	不适用	借款年利率 7%
广州地铁集团有限公司	3,337,480,359.08	2019.5	不适用	借款年利率 7%
广州珠江实业集团有限公司	250,000,000.00	2018.6	2021.6	借款年利率 7.5%
广州珠江实业集团有限公司	750,000,000.00	2018.5	2021.5	借款年利率 7.5%
广州珠江实业集团有限公司	300,000,000.00	2020.9	2023.9	借款年利率 6.5%
广州珠江实业集团有限公司	540,000,000.00	2020.10	2023.10	借款年利率 6.5%
广州珠江实业集团有限公司	300,000,000.00	2020.11	2023.11	借款年利率 6.5%
广州珠江实业集团有限公司	900,000,000.00	2020.11	2020.11	借款年利 6.5%, 已归还
广州珠江实业集团有限公司	600,000,000.00	2020.12	2023.12	借款年利率 6.5%
广州世界贸易中心大厦有限公司	400,000,000.00	2020.6	2020.12	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	2020.6	2020.12	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	2020.7	2020.12	借款年利率 6%, 已归还

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018.6	2021.6	借款年利率 12%
广东亿华房地产开发有限公司	831,283,477.63	2018.6	2021.6	借款年利率 12%
广东亿华房地产开发有限公司	1,113,260,000.00	2018.1	2021.1	借款年利率 12%
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	60,000,000.00	2018.1	不适用	借款年利率 12%
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	49,434,032.00	2018.1	不适用	借款年利率 12%
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	41,000,000.00	2017.12	2020.12	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	35,200,000.00	2019.3	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	33,000,000.00	2019.5	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	60,000,000.00	2019.6	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019.11	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019.12	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	25,000,000.00	2020.1	2020.12	借款年利率 12%, 已收回

广州天晨房地产开发有限公司	53,000,000.00	2020.3	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	63,800,000.00	2020.6	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020.9	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	55,000,000.00	2020.9	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	10,000,000.00	2020.10	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	5,000,000.00	2020.10	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	8,000,000.00	2020.11	2020.12	借款年利率 12%, 已收回
广州天晨房地产开发有限公司	42,000,000.00	2020.12	2020.12	借款年利率 12%, 已收回

## 6. 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

注：2020 年 1 月，公司与自然人廖东旗签订股权转让协议，本公司 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。

## 7. 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	739.53	759.26

## 8. 其他关联交易

√适用 □不适用

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

## (六) 关联方应收应付款项

## 1. 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州珠江建设发展有限公司	8,086,289.40	242,588.68	6,824,631.33	
	广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	975,000.00	
	合肥珠侨物业管理有限公司	919,183.83	27,575.51		
	广州珠江工程建设监理有限公司			2,000.00	
	广州珠江产业园投资发展有限公司	272,867.32	8,186.02		
预付账款	广州珠江建设发展有限公司	219,504,583.06		16,250,320.94	
	广州世界贸易中心大厦有限公司	41,532.00			
	广州地铁集团有限公司			82,804,070.36	
	广州珠江外资建筑设计院有限公司			305,102.00	
	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	18,902.00			
	广州好世界综合大厦有限公司	2,600.00			
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	
	广州中侨置业投资控股有限公司	350,000,000.00			
	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	
	广州珠江建设发展有限公司	66,000.00		12,681,314.43	
	穗芳鸿华科技发展有限公司	109,434,032.00		109,434,032.00	
	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	
	瑞士中星投资有限公司	1,558,662.48	46,759.87		
	广州天晨房地产开发有限公司	1,407,569.45		229,249,159.37	
	广州珠江城市管理集团有限公司	619,671.60	0.70	616,092.27	
	唐志威	47,500.00	1,425.00		
	广州珠江装修工程有限公司	35,968.54			
	广州好世界综合大厦有限公司	30,200.00		213,619.00	
	深圳市新泽投资有限公司			128,062,430.49	
	湖北新地投资集团有限公司			32,015,607.62	
	开平住宅建筑工程集团有限公司			40,369,814.98	
	广州江富投资管理有限公司			4,382.67	
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	

## 2. 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	506,119,060.40	41,619,016.49
	广州地铁集团有限公司	33,979,344.39	
	广州珠江装修工程有限公司	8,876,434.39	601,767.99
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	7,266,794.30	0.10
	广州珠江工程建设监理有限公司	2,091,086.08	
	广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	32,000.00	
	广州珠江城市管理集团有限公司	8,450.00	8,450.00
	广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07
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
	广州地铁集团有限公司	3,578,084,109.72	3,374,504,637.00
	广州盛唐投资有限公司	32,436,170.74	32,436,170.74
	湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	32,280,000.00
	唐志威	14,670,383.71	14,885,065.91
	深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	8,070,000.00
	广州珠江建设发展有限公司	1,038,947.02	1,038,947.02
	合肥珠侨物业管理有限公司	216,162.22	216,162.22
	广州珠江装修工程有限公司	210,380.84	190,380.84
	广州珠江物业酒店管理有限公司	69,832.12	331,488.31
	广州天晨房地产开发有限公司	696.35	
	广州江富投资管理有限公司		1,299,045.00
	广州珠江工程建设监理有限公司		26,040.00
广州珠建工程造价咨询有限公司		4,876.00	
合同负债	广州珠江实业集团有限公司	1,541,545,363.80	

**(七) 关联方承诺**

□适用 √不适用

**(八) 其他**

□适用 √不适用

**十三、 股份支付****(一) 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

**(二) 以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**(三) 以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**(四) 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**(五) 其他**

□适用 √不适用

**十四、 承诺及或有事项****(一) 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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：

单位：元 币种：人民币

性质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
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
合计	---	12,623,684,767.43	6,847,332,107.82	5,776,352,659.61

**(二) 或有事项****1. 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

**(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房业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），法院判决驳回公司上诉 4 宗，再审阶段 1 宗。

**2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

适用 不适用

**(三)其他**

适用 不适用

**十五、资产负债表日后事项**

**(一)重要的非调整事项**

适用 不适用

**1. 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。

**2. 出售珠江颐德大厦**

2020 年 12 月 24 日，公司与珠江实业集团签订《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珠江颐德大厦所有权，转让价为人民币 162,155.658 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。

**3. 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。

## (二) 利润分配情况

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

## (三) 销售退回

适用  不适用

## (四) 其他资产负债表日后事项说明

适用  不适用

## 十六、其他重要事项

### (一) 前期会计差错更正

#### 1. 追溯重述法

适用  不适用

#### 2. 未来适用法

适用  不适用

### (二) 债务重组

适用  不适用

**(三) 资产置换****1. 非货币性资产交换**适用 不适用**2. 其他资产置换**适用 不适用**(四) 年金计划**适用 不适用**(五) 终止经营**适用 不适用**(六) 分部信息****1. 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用**2. 报告分部的财务信息**适用 不适用**3. 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**4. 其他说明**适用 不适用**(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**(八) 其他**适用 不适用**1. 广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明**

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

2018年6月，本公司签订《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定本公司向亿华公司补充提供84,000.00万元的借款，借款期限为三年，年利率为12%，贷

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

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

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

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

## 2. 广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。截至2020年12月31日，公司对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面余额6,500.00万

元，直接贷款（其他应收款）账面余额 33,500.00 万元，已计提未收到的利息（其他应收款）368.98 万元。

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

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

### 3. 广州中侨置业投资控股集团有限公司预付股权款及减值情况说明

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

《股权转让合同》，广州中侨向本公司退还股权转让预付款 35,000.00 万元，广州中侨以其持有的安徽中侨 49.29% 股权进行质押。

2019 年 10 月，安徽中侨销售业绩未能在在约定期间内达到约定条件，但广州中侨未按约定及时退还股权转让预付款。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司已确认预付股权款（其他应收款）账面余额 35,000.00 万元，根据中联国际评估咨询有限公司出具的中联国际咨字【2020】第 VYGPD0303 号价值报告书，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨 49.29% 股权的价值为 60,988.02 万元，本公司认为质押股权的价值高于预付股权款账面余额，年末未计提减值。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## (一) 应收账款

## 1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	7,360,000.00
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：坏账准备	-220,800.00
合计	7,139,200.00

## 2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	7,360,000.00	100.00	220,800.00	3.00	7,139,200.00					
其中：										
账龄组合	7,360,000.00	100.00	220,800.00	3.00	7,139,200.00					
合计	7,360,000.00	/	220,800.00	/	7,139,200.00		/		/	

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,360,000.00	220,800.00	3.00
合计	7,360,000.00	220,800.00	3.00

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**3. 坏账准备的情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合		220,800.00				220,800.00
合计		220,800.00				220,800.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用**4. 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用**5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**适用 不适用

单位：元

序号	公司名	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
1	广州珠江建设开发有限公司	7,360,000.00	100.00	220,800.00
合计		7,360,000.00	100.00	220,800.00

**6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款**适用 不适用**7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(二) 其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,503,406,437.30	2,267,552,910.18
合计	4,503,406,437.30	2,267,552,910.18

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****1. 应收利息分类**

□适用 √不适用

**2. 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**3. 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****1. 应收股利**

□适用 √不适用

**2. 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**3. 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****1. 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	

其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	3,152,603,513.25
1 至 2 年	460,317,280.93
2 至 3 年	1,364,949,328.26
3 年以上	
3 至 4 年	5,533,247.38
4 至 5 年	926,972.59
5 年以上	1,869,431.80
减：坏账准备	-482,793,336.91
合计	4,503,406,437.30

## 2. 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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



本期计提	350,710.53		482,242,626.38	482,593,336.91
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日 余额	350,710.53		482,442,626.38	482,793,336.91

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

单位：元

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	详见本节、十六(八)
东湛公司	338,689,762.33	144,413,050.93	42.64	详见本节、十六(八)
合计	1,246,800,966.81	481,148,604.75		

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### 4. 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	200,000.00	482,242,626.38				482,442,626.38
按组合计提预期信用损失的其他应收款						
其中：账龄组合		350,710.53				350,710.53
低风险组合						
合计	200,000.00	482,593,336.91				482,793,336.91

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### 5. 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### 6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
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	2-3年	18.21	336,735,553.82
璟润公司	往来款	846,503,600.00	1年以内	16.98	
隽浩公司	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、1-2年、2-3年	9.71	
合计	/	3,974,954,303.41	/	79.72	336,735,553.82

### 7. 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

### 8. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

### 9. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (三) 长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,186,055,127.06		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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠江物管投资公司	2,400,000.00			2,400,000.00		
湖南公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
	394,000,000.00			394,000,000.00		

嘉德丰公司	510,886,915.00			510,886,915.00		
珠实健康	1,240,000.00			1,240,000.00		
广隆公司	335,600,000.00			335,600,000.00		
安徽中侨	500,000,000.00			500,000,000.00		
金海公司	12,220,000.00	73,472,835.53		85,692,835.53		
开平恒祥	4,000,000.00		4,000,000.00	0.00		
海南绿岛	100,000,000.00			100,000,000.00		
盛唐公司	15,612,245.00			15,612,245.00		
深圳灏泽公司	100,000.00			100,000.00		
品实公司	459,779,831.53	169,743,300.00		629,523,131.53		
璟逸公司	555,000,000.00			555,000,000.00		
珠实环保		3,000,000.00		3,000,000.00		
璟润公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
隼峰公司		25,000,000.00		25,000,000.00		
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
天晨公司	4,900,000.00		4,900,000.00							
穗芳鸿华	369,507,887.09			-27,349,296.56						342,158,590.53
亿华公司	46,740,000.00								-46,740,000.00	
东湛公司	65,000,000.00								-65,000,000.00	
捷星公司	135,496,670.90			-1,398,088.18						134,098,582.72
小计	621,644,557.99		4,900,000.00	-28,747,384.74					-111,740,000.00	476,257,173.25
二、联营企业										
小计										
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****1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

**2. 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

**3. 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**4. 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(五) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-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
交易性金融资产在持有期间的投资收益	5,264,866.65	67,183.65
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	22,224,511.93	17,884,339.84
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	206,841,993.84	270,107,088.07

**(六) 其他**

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## (一) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	206,822,184.16	注 1
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,318,195.25	
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	注 2
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	32,906,854.15	注 3
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	52,351,965.42	注 4
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-39,639,013.81	注 5
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-959,668.88	
少数股东权益影响额	2,139,076.75	
合计	297,375,726.57	

注 1：主要为本年度处置天晨公司股权产生的投资收益。

注 2：本年度对天晨公司收取的资金占用费。

注 3：主要是公司持有的股票、结构性存款对公允价值变动收益及投资收益的影响。

注 4：本年度对东迅公司、穗芳鸿华等企业提供委托贷款实现的损益。

注 5：主要为本年度发生的税收滞纳金。

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

适用 不适用

## (二)净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-23.33	-0.69	-0.69
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	-1.04	-1.04

## (三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## (四)其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：张研

董事会批准报送日期：2021 年 4 月 13 日

### 修订信息

适用 不适用