

广东珠江投资股份有限公司

2019 年度审计报告

中喜审字【2020】第 00678 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi_zx_cpa@163.com



审计报告

报告文号：中喜审字【2020】第 00678 号

报备编码：1100016820201011744056

广东珠江投资股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广东珠江投资股份有限公司（以下简称珠投股份公司）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠投股份公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及 2019年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

关键审计事项是根据我们的职业判断，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）房地产开发收入确认



1、事项描述

如财务报表附注五（三十六、营业收入及营业成本）所述，2019年度，珠投股份公司房地产开发销售收入为 7,962,046,978.61 元，占营业收入总额的 64.57%。珠投股份公司在房产竣工并验收合格、签订了正式的商品房销售合同并已将房屋移交给买方时确认销售收入。由于房地产开发收入对珠投股份公司的重要性以及对当期利润的重大影响，我们将房地产开发收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与房地产开发收入确认相关的关键内部控制的设计，并测试关键内部控制的运行有效性；

(2) 检查商品房买卖合同条款，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移相关的合同条款与条件，评价珠投股份公司有关房地产开发收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 就本年度确认房地产开发收入的项目，选取样本，检查交楼通知书、收楼确认书、商品房买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产开发收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

(4) 就资产负债表日前后确认房地产开发收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价房地产开发收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

珠投股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括2019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。



中喜会计师事务所(特殊普通合伙) ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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，管理层负责评估珠投股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算珠投股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督珠投股份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合并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：

(1) 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。

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



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(3) 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。

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

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

(6) 就珠投股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已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。

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。

(以下无正文)



中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(此页无正文, 为中喜审字【2020】第00678号签字页)

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



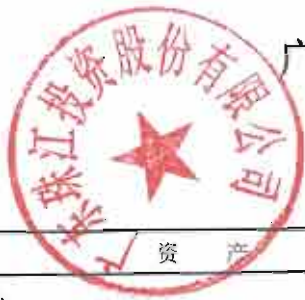
中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



二〇二〇年四月二十一日



广东珠江投资股份有限公司
合并资产负债表

2019年12月31日

单位：人民币元

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	一	15,942,242,897.99	6,950,271,609.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	二	134,194,500.00	102,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	三	2,579,270,964.01	1,259,517,414.56
预付款项	四	18,022,179,449.19	24,408,568,447.05
其他应收款	五	23,134,113,490.98	17,449,571,863.12
存货	六	76,912,805,753.52	69,823,107,251.68
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七	802,025,367.30	
流动资产合计		137,526,832,422.99	119,993,039,585.48
非流动资产：			
可供出售金融资产	八	5,045,714,624.81	3,667,394,263.39
持有至到期投资	九	3,000,000.00	3,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资	十	170,398,472.10	1,811,581,631.51
投资性房地产	十一	33,341,744,658.80	32,789,740,777.72
固定资产	十二	1,131,299,779.51	1,198,128,011.41
在建工程	十三	48,313,857.27	84,029,973.40
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	十四	191,688,948.84	160,136,807.18
开发支出	十五	29,162,395.35	
商誉	十六	20,579,679.12	20,579,679.12
长期待摊费用	十七	3,131,869.50	3,038,497.46
递延所得税资产	十八	1,608,739,226.49	1,360,600,592.19
其他非流动资产	十九	109,349,214.06	109,349,214.06
非流动资产合计		41,703,122,725.85	41,207,579,447.44
资产总计		179,229,955,148.84	161,200,619,032.92

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广东珠江投资股份有限公司
合并资产负债表（续）

2019年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	二十	8,324,908,932.46	4,225,258,180.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	二十一	170,472,096.64	6,034,316.82
应付账款	二十二	16,076,257,761.73	15,497,743,484.20
预收款项	二十三	9,771,289,011.07	3,908,777,819.56
应付职工薪酬	二十四	111,938,698.43	102,308,517.96
应交税费	二十五	651,291,270.73	233,890,584.82
其他应付款	二十六	19,186,655,148.76	12,657,595,745.55
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	二十七	5,270,600,000.00	5,421,580,000.00
其他流动负债			253.33
流动负债合计		59,563,412,919.82	42,053,188,902.29
非流动负债：			
长期借款	二十八	60,662,022,936.58	59,065,550,703.28
应付债券	二十九	9,441,121,758.64	12,970,204,580.21
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债	三十	2,318,461.57	2,318,461.57
递延收益		4,473,092.59	4,911,177.00
递延所得税负债	十八	6,874,600,493.43	6,706,371,923.47
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		76,984,536,742.81	78,749,356,845.53
负债合计		136,547,949,662.63	120,802,545,747.82
股本	三十一	4,200,000,000.00	4,200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	三十二	310,581,831.00	683,981,831.00
减：库存股			
其他综合收益		3,817,797,507.66	3,501,441,422.93
专项储备	三十三	37,601,241.51	37,601,241.51
盈余公积	三十四	187,216,575.21	185,258,913.45
未分配利润	三十五	20,555,963,537.34	18,899,214,561.78
归属于母公司所有者权益合计		29,109,160,692.72	27,507,497,970.67
少数股东权益		13,572,844,793.49	12,890,575,314.43
所有者权益合计		42,682,005,486.21	40,398,073,285.10
负债和所有者权益总计		179,229,955,148.84	161,200,619,032.92

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广东珠江投资股份有限公司
合并利润表
2019年度

单位：人民币元

项 目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	三十六	12,330,332,477.84	8,656,013,637.73
减：营业成本	三十六	8,369,186,225.02	5,299,340,015.79
税金及附加		702,612,607.72	440,512,608.03
销售费用		435,413,145.62	319,240,629.94
管理费用		784,902,322.25	893,041,487.78
研发费用		165,649,128.57	4,294,894.67
财务费用	三十七	474,831,428.38	479,427,063.65
其中：利息费用		1,895,550,304.05	1,684,801,044.05
利息收入		1,539,983,144.84	1,266,417,866.72
加：其他收益	三十八	46,645,396.41	31,896,560.70
投资收益（损失以“-”号填列）	三十九	608,071,166.55	7,064,888.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,012,297.99	373,118.43
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	四十	54,804,105.63	94,372,857.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,278,858.28	-8,817.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）	四十一	-194,826.41	78,034.30
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,105,784,604.18	1,353,560,461.23
加：营业外收入	四十二	30,365,115.64	12,274,480.90
减：营业外支出	四十三	124,220,478.32	165,780,233.68
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,011,929,241.50	1,200,054,708.45
减：所得税费用	四十四	392,354,278.70	306,717,661.49
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,619,574,962.80	893,337,046.96
（一）按经营持续性分类		1,619,574,962.80	893,337,046.96
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,619,574,962.80	893,337,046.96
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		1,619,574,962.80	893,337,046.96
1、少数股东损益		-67,540,219.13	18,528,301.94
2、归属于母公司股东的净利润		1,687,115,181.93	874,808,745.02
五、其他综合收益的税后净额		324,609,977.10	3,501,441,422.93
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	四十五	316,356,084.73	3,501,441,422.93
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		316,356,084.73	3,501,441,422.93
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、投资性房地产公允价值变动损益		316,356,084.73	3,501,441,422.93
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		8,253,892.37	
六、综合收益总额		1,944,184,939.90	4,394,778,469.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,003,471,266.66	4,376,250,167.95
归属于少数股东的综合收益总额		-59,286,326.76	18,528,301.94
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广东珠江投资股份有限公司
合并现金流量表

2019年度

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	18,074,635,712.98	8,581,347,758.95
收到的税费返还	31,895,400.95	3,188,816.50
收到其他与经营活动有关的现金	8,895,608,857.18	1,403,707,309.45
经营活动现金流入小计	27,002,139,971.11	9,988,243,884.90
购买商品、接受劳务支付的现金	8,160,848,077.43	6,661,253,213.76
支付给职工以及为职工支付的现金	739,776,295.20	604,835,697.54
支付的各项税费	2,503,329,217.73	1,780,623,812.82
支付其他与经营活动有关的现金	3,003,521,459.87	357,566,639.73
经营活动现金流出小计	14,407,475,050.23	9,404,279,363.85
经营活动产生的现金流量净额	12,594,664,920.88	583,964,521.05
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	11,681,500.00	102,000,000.00
取得投资收益所收到的现金	31,449,945.60	186,778.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	125,605.00	152,877.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	443,190.22	-
收到其他与投资活动有关的现金	493,787,626.00	
投资活动现金流入小计	537,487,866.82	102,339,656.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	47,463,573.18	84,154,982.14
投资支付的现金	73,570,348.18	4,137,822,750.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	112,341,600.00	2,936,580,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	379,716,974.08	671,435,384.20
投资活动现金流出小计	613,092,495.44	7,829,993,116.34
投资活动产生的现金流量净额	-75,604,628.62	-7,727,653,460.31
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	993,171,972.08	1,528,103,112.04
取得借款收到的现金	23,319,861,166.76	22,534,453,938.74
发行债券收到的现金	1,255,252,499.43	2,991,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	25,568,285,638.27	27,053,557,050.78
偿还债务支付的现金	23,523,601,181.05	11,030,770,001.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,123,180,727.34	4,738,555,400.99
支付其他与筹资活动有关的现金	448,592,733.22	364,945,228.30
筹资活动现金流出小计	29,095,374,641.61	16,134,270,631.05
筹资活动产生的现金流量净额	-3,527,089,003.34	10,919,286,419.73
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	8,991,971,288.92	3,775,597,480.47
加：期初现金及现金等价物余额	6,950,271,609.07	3,174,674,128.60
六、期末现金及现金等价物余额	15,942,242,897.99	6,950,271,609.07

企业负责人：朱伟航

主管会计工作负责人：张华 (印)

会计机构负责人：[Signature]

广东珠江投资股份有限公司
合并所有者权益变动表

2019年度

单位：人民币元

	本期发生额											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	4,200,000,000.00	-	-	-	683,981,831.00	-	3,501,441,422.93	37,601,241.51	185,258,913.45	-	18,899,214,561.78	-	12,890,575,314.43	40,398,073,285.10
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、本年初余额	4,200,000,000.00	-	-	-	683,981,831.00	-	3,501,441,422.93	37,601,241.51	185,258,913.45	-	18,899,214,561.78	-	12,890,575,314.43	40,398,073,285.10
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-373,400,000.00	-	316,356,084.73	-	1,957,661.76	-	1,656,748,975.56	-	682,269,479.06	2,283,932,201.11
（一）综合收益总额							316,356,084.73				1,687,115,181.93		-59,286,326.76	1,914,184,939.90
（二）所有者投入和减少资本													741,555,805.82	741,555,805.82
1. 股东投入的普通股													741,555,805.82	741,555,805.82
2. 其他权益工具持有者投入资本														-
3. 股份支付计入所有者权益的金额														-
4. 其他														-
（三）利润分配									1,957,661.76		-30,366,206.37		-	-28,408,544.61
1. 提取盈余公积									1,957,661.76		-1,957,661.76			-
2. 提取一般风险准备														-
3. 对所有者（或股东）的分配											-28,408,544.61			-28,408,544.61
4. 其他														-
（四）所有者权益内部结转					-373,400,000.00									-373,400,000.00
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. 其他					-373,400,000.00									-373,400,000.00
（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	4,200,000,000.00	-	-	-	310,581,831.00	-	3,817,797,507.66	37,601,241.51	187,216,575.21	-	20,555,963,537.34	-	13,572,844,793.49	42,682,005,486.21

企业负责人：

朱伟航

主管会计工作负责人：

张华

会计机构负责人：

李华

广东珠江投资股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）

2019年度

单位：人民币元

	上年同期发生额											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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	4,200,000,000.00	-	-	-	310,581,831.00	-	-	37,601,241.51	165,270,271.07	-	19,698,384,639.90	-	6,714,086,237.98	31,125,924,221.46
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、本年初余额	4,200,000,000.00	-	-	-	310,581,831.00	-	-	37,601,241.51	165,270,271.07	-	19,698,384,639.90	-	6,714,086,237.98	31,125,924,221.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	373,400,000.00	-	3,501,441,422.93	-	19,988,619.38	-	-799,170,678.12	-	6,176,489,076.45	9,272,149,000.64
（一）综合收益总额							3,501,441,422.93				874,808,745.02		18,520,001.94	4,394,778,469.89
（二）所有者投入和减少资本					373,400,000.00						-1,653,900,183.76		6,157,960,774.51	4,877,370,590.75
1. 股东投入的普通股											-1,653,900,183.76		6,157,960,774.51	4,503,970,590.75
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					373,400,000.00									373,400,000.00
（三）利润分配									19,988,619.38		-19,988,619.38			
1. 提取盈余公积									19,988,619.38		-19,988,619.38			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 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	4,200,000,000.00	-	-	-	683,981,831.00	-	3,501,441,422.93	37,601,241.51	185,258,890.45	-	18,899,214,561.78	-	12,890,575,314.43	40,398,073,285.19

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计师事务所负责人：



广东珠江投资股份有限公司

资产负债表

2019年12月31日

单位：人民币元

资产	附注十二	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,560,888,202.32	3,980,466,143.89
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	一		
应收账款		58,624,798.60	57,713,025.00
预付款项		694,336,851.24	362,707,037.34
其他应收款	二	69,597,943,584.94	59,168,515,464.22
存货		418,320,708.11	408,354,458.88
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		74,330,114,145.21	63,977,756,129.33
非流动资产：			
可供出售金融资产		3,645,901,723.39	3,545,901,723.39
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	三	18,530,999,380.36	18,676,907,062.81
投资性房地产		1,130,736,612.00	943,676,000.00
固定资产		32,134,030.83	55,425,759.32
在建工程		10,066,858.45	9,527,507.95
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		61,397,059.84	38,752,599.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		202,954,169.17	179,793,249.93
其他非流动资产		52,449,109.00	52,449,109.00
非流动资产合计		23,666,638,943.04	23,502,433,011.68
资产总计		97,996,753,088.25	87,480,189,141.01

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广东珠江投资股份有限公司
资产负债表（续）

2019年12月31日

单位：人民币元

负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		200,000,000.00	870,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		211,372,888.26	225,164,565.06
预收款项		8,099,417.68	13,944,697.93
应付职工薪酬		13,182,204.93	10,352,084.25
应交税费		-15,953,741.71	-54,373,180.31
其他应付款		78,550,947,581.70	65,444,841,854.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,310,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		80,277,648,350.86	66,509,930,021.40
非流动负债：			
长期借款		2,226,750,000.00	2,138,500,000.00
应付债券		9,441,121,758.64	12,970,204,580.21
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		275,077,870.22	230,822,723.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,942,949,628.86	15,339,527,303.87
负债合计		92,220,597,979.72	81,849,457,325.27
股本		4,200,000,000.00	4,200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		15,676,621.93	15,676,621.93
减：库存股			
其他综合收益		125,846,675.18	
专项储备			
盈余公积		187,216,575.21	185,258,913.45
未分配利润		1,247,415,236.21	1,229,796,280.36
所有者权益合计		5,776,155,108.53	5,630,731,815.74
负债和所有者权益总计		97,996,753,088.25	87,480,189,141.01

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



广东珠江投资股份有限公司

利润表

2019年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		103,341,974.95	137,994,264.17
减：营业成本		12,041,719.94	-35,719,611.46
税金及附加		13,891,916.09	30,927,022.01
销售费用		17,347,399.52	15,869,937.65
管理费用		192,467,230.81	168,303,825.28
研发费用			
财务费用		-157,324,292.49	80,000,478.65
其中：利息费用		882,402,607.98	740,996,449.68
利息收入		1,094,614,612.37	709,816,983.13
加：其他收益		877,847.41	-
投资收益（损失以“-”号填列）		42,317.55	372,113,230.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		42,317.55	-1,161,769.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		1,787,838.00	15,276,300.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		27,626,004.04	266,002,142.96
加：营业外收入		665,600.34	14,042.15
减：营业外支出		2,744,642.68	112,233,088.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		25,546,961.70	153,783,096.88
减：所得税费用		5,970,344.09	-46,103,296.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		19,576,617.61	199,886,393.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		19,576,617.61	199,886,393.81
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		125,846,675.18	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		125,846,675.18	
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、投资性房地产公允价值变动损益		125,846,675.18	
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		145,423,292.79	199,886,393.81
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广东珠江投资股份有限公司

现金流量表

2019年度

单位：人民币元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	103,979,583.85	139,039,406.10
收到的税费返还	50,421.83	-
收到其他与经营活动有关的现金	56,766,978,812.95	49,606,054,880.51
经营活动现金流入小计	56,871,008,818.63	49,745,094,286.61
购买商品、接受劳务支付的现金	458,025,027.27	69,710,724.36
支付给职工以及为职工支付的现金	117,420,665.47	86,701,092.49
支付的各项税费	21,744,778.17	24,037,617.74
支付其他与经营活动有关的现金	52,920,487,246.13	39,947,183,758.51
经营活动现金流出小计	53,517,677,717.04	40,127,633,193.10
经营活动产生的现金流量净额	3,353,331,101.59	9,617,461,093.51
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	31,463.01	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,170,076,526.00	
投资活动现金流入小计	3,170,107,989.01	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,077,955.34	14,306,634.40
投资支付的现金	-	27,379,075.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	33,010,000.00	2,656,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	923,703,194.52	4,003,769,876.00
投资活动现金流出小计	970,791,149.86	6,701,455,586.00
投资活动产生的现金流量净额	2,199,316,839.15	-6,701,455,586.00
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,561,000,000.00	1,105,000,000.00
发行债券收到的现金	1,255,252,499.43	2,991,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,816,252,499.43	4,096,000,000.00
偿还债务支付的现金	8,506,623,000.00	2,142,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,212,038,240.38	998,249,775.78
支付其他与筹资活动有关的现金	69,817,141.36	15,892,539.00
筹资活动现金流出小计	9,788,478,381.74	3,156,392,314.78
筹资活动产生的现金流量净额	-5,972,225,882.31	939,607,685.22
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	-419,577,941.57	3,855,613,192.73
加：期初现金及现金等价物余额	3,980,466,143.89	124,852,951.16
六、期末现金及现金等价物余额	3,560,888,202.32	3,980,466,143.89

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广东珠江投资股份有限公司
所有者权益变动表

2019年度

单位：人民币元

	股本	其他权益工具			资本公积	本期发生额				所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他		减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润
一、上年年末余额	4,200,000,000.00	-	-	-	15,676,621.93	-	-	-	185,258,913.45	1,229,796,280.36	5,630,731,815.74
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、本年初余额	4,200,000,000.00	-	-	-	15,676,621.93	-	-	-	185,258,913.45	1,229,796,280.36	5,630,731,815.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	125,846,675.18	-	1,957,661.76	17,618,955.85	145,423,292.79
（一）综合收益总额							125,846,675.18			19,576,617.61	145,423,292.79
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									1,957,661.76	-1,957,661.76	
1. 提取盈余公积									1,957,661.76	-1,957,661.76	
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者（或股东）的分配											
4. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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	4,200,000,000.00	-	-	-	15,676,621.93	-	125,846,675.18	-	187,216,575.21	1,247,415,236.21	5,776,155,108.53

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广东珠江投资股份有限公司
所有者权益变动表（续）

2019年度

单位：人民币元

项目	上年同期发生额										
	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	4,200,000,000.00	-	-	-	15,676,621.93	-	-	-	165,270,274.07	1,049,898,525.93	5,430,815,421.93
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、本年初余额	4,200,000,000.00	-	-	-	15,676,621.93	-	-	-	165,270,274.07	1,049,898,525.93	5,430,815,421.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	19,988,639.38	179,897,754.43	199,886,393.81
（一）综合收益总额										199,886,393.81	199,886,393.81
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	19,988,639.38	-19,988,639.38	-
1. 提取盈余公积									19,988,639.38	-19,988,639.38	-
2. 提取一般风险准备											-
3. 对所有者（或股东）的分配											-
4. 其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）											-
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 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	4,200,000,000.00	-	-	-	15,676,621.93	-	-	-	185,258,913.45	1,229,796,280.36	5,630,731,815.74

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并财务报表附注

(除特别标明, 货币单位为人民币元)

附注一、公司基本情况

一、公司概况

广东珠江投资股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家在中国广东省注册的股份有限公司,于1993年2月20日成立,2007年12月8日改制为股份有限公司。企业法人营业执照注册号:91440000190353033D,经批准的经营期限为长期,注册资本为人民币4,200,000千元。住所:广东省广州市天河区珠江东路421号601房。

本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事房地产开发经营。

本公司经营范围为:房地产项目投资及其投资业务咨询,信息服务,投资项目策划及组织有关学术活动;销售:五金交电、建筑材料、百货、日用杂货;房地产开发。

本集团的母公司为广东韩建投资有限公司(以下简称“韩建投资”),本集团的最终控制人为朱伟航先生。

二、本年度合并财务报表范围

本期纳入报表合并范围的主要企业基本情况如下:

企业名称	注册资本(营业执照)(万元)	持股比例(直接)	持股比例(间接)	享有的表决权	备注
北京珠创建筑设计有限公司	100.00	100.00%		100.00%	
广东珠江鑫泰基建控股有限公司	10,000.00	100.00%		100.00%	
广东珠江工程总承包有限公司	26,500.00	90.00%	10.00%	100.00%	
广东珠江艺景园林建设工程有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
林芝珠江装饰有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
珠海市珠江艺兴装饰有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
珠海市珠江永益装饰有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
广州市骏之杰装饰工程有限公司	500.00		100.00%	100.00%	
珠海珠江锦城装饰有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
珠海珠江艺景园林建设工程有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
珠海市珠江思科设计咨询有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京珠江房地产开发有限公司	55,000.00	60.00%	40.00%	100.00%	
北京珠江温泉房地产开发有限公司	3,000.00		100.00%	100.00%	
北京燕丹房地产开发有限公司	1,000.00		70.00%	70.00%	
北京珠江恒基酒店管理有限公司	200.00		100.00%	100.00%	
北京珠江永峰房地产开发有限公司	3,000.00		70.00%	70.00%	

企业名称	注册资本(营业执照)(万元)	持股比例(直接)	持股比例(间接)	享有的表决权	备注
北京瑞特物业管理有限公司	300.00		100.00%	100.00%	
北京原创住业房地产开发有限公司	13,780.00		100.00%	100.00%	
北京弘元安拆迁服务有限公司	200.00		100.00%	100.00%	
北京壹千栋投资管理有限公司	200.00		100.00%	100.00%	
北京中天富通房地产开发有限公司	5,000.00		100.00%	100.00%	
北京金路伟业物流有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京路丰通达物流有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
卓正珠江房地产开发有限公司	30,000.00		60.00%	60.00%	
北京珠江中天和置业有限公司	5,000.00	60.00%	40.00%	100.00%	
北京中天城市更新投资有限公司	99,010.00	20.20%	30.30%	50.50%	
上海珠江投资集团有限公司	186,602.00	94.32%		100.00%	
上海珠江逸展投资有限公司	14,000.00		100.00%	100.00%	
上海置洋房地产开发有限公司	800.00		95.00%	95.00%	
上海安华物业管理有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
上海怡景物业管理服务有限公司	50.00		100.00%	100.00%	
上海珠江合赢投资有限公司	2,000.00		80.00%	80.00%	
上海楚豪投资有限公司	3,000.00		80.00%	80.00%	
上海骏景房地产开发有限公司	1,500.00		55.00%	55.00%	
上海崧稷房地产开发有限公司	100.00		100.00%	100.00%	
上海博祯置业有限公司	300.00		100.00%	100.00%	
上海顺联商业房地产有限公司	1,000.00	100.00%		100.00%	
上海合邦房地产有限公司	500.00		100.00%	100.00%	
上海惠景房地产开发有限公司	500.00		100.00%	100.00%	
北京沪鹏合惠投资管理有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京丰金创展投资管理有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京京东恒达建筑装饰工程有限公司	50.00		100.00%	100.00%	
北京京东永乐投资开发有限公司	15,000.00		100.00%	100.00%	
北京成泰房地产开发有限公司	10,000.00		95.00%	95.00%	
西安珠江合惠商业房地产投资有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
上海合鸿房地产投资有限公司	1,000.00	100.00%		100.00%	
深圳市珠江投资发展有限公司	40,000.00	98.75%	1.25%	100.00%	
惠州市珠江惠仁文化教育有限公司	1,000.00		60.00%	60.00%	
惠州市珠江新港投资开发有限公司	1,000.00		80.00%	80.00%	
深圳市鹏普矿业发展有限公司	1,500.00		100.00%	100.00%	

企业名称	注册资本(营业执照)(万元)	持股比例(直接)	持股比例(间接)	享有的表决权	备注
深圳珠江嘉达投资有限公司	1,000.00		80.00%	80.00%	
东莞市高盈信实业有限公司	700.00		70.00%	70.00%	
东莞市骏景高尔夫花园开发有限公司	100.00		100.00%	100.00%	
东莞市骏景凯德房地产开发有限公司	1,000.00		51.00%	51.00%	
深圳市山水源投资有限公司	1,000.00		82.40%	82.40%	
深圳市金豫工贸有限公司	1,000.00		82.40%	82.40%	
惠州市深惠珠江房地产开发有限公司	1,000.00		80.00%	80.00%	
深圳市惠仁珠宝城投资有限公司	30,000.00		100.00%	100.00%	
深圳市聚铭源投资管理有限公司	100.00		100.00%	100.00%	
深圳惠庭房地产开发有限公司	500.00		100.00%	100.00%	
东莞市惠仁房地产开发有限公司	10,000.00		100.00%	100.00%	
深圳市润园农业开发有限公司	250.00		100.00%	100.00%	
深圳豪筑房地产开发有限公司	1,000.00	100.00%		100.00%	
深圳豪庭房地产开发有限公司	1,000.00	100.00%		100.00%	
深圳市珠江广场投资有限公司	5,000.00		60.00%	60.00%	
广东珠江房地产开发有限公司	5,000.00	100.00%		100.00%	
深圳珠江物流有限公司	500.00		100.00%	100.00%	
北京珠江投资开发有限公司	28,000.00		100.00%	100.00%	
北京汇金创展投资管理有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京京津新城投资开发有限公司	6,000.00		100.00%	100.00%	
天津珠睿投资有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京珠江物流配送有限公司	5,000.00		100.00%	100.00%	
北京丰茂创展投资管理有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京创展丰威商贸有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京珠江北方投资管理有限公司	2,800.00		100.00%	100.00%	
北京马驹桥投资管理有限公司	1,500.00		100.00%	100.00%	
北京中通瑞恒科技投资管理有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京建业科创科技投资管理有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
北京永明利豪投资管理有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
天津新城投资有限公司	16,000.00		80.00%	80.00%	
北京京通投资有限公司	10,000.00		80.00%	80.00%	
广州珠江房地产开发中心有限公司	20,000.00	100.00%		100.00%	
开平诚晖投资有限公司	750.00		60.00%	60.00%	
广州市从化珠江房地产开发有限公司	60,000.00	90.00%	10.00%	100.00%	

企业名称	注册资本(营业执照)(万元)	持股比例(直接)	持股比例(间接)	享有的表决权	备注
广州市仁康投资有限公司	5,000.00	90.00%	10.00%	100.00%	
广州市夏湾拿酒店有限公司	680.00		100.00%	100.00%	
广州珠江瀚思建筑设计有限公司	120.00		100.00%	100.00%	
广州南沙经济技术开发区珠江房地产开发有限公司	63,500.00		100.00%	100.00%	
广州珠江骏骅房地产有限公司	800.00		90.00%	90.00%	
广州珠江翰景轩房地产有限公司	1,000.00	10.00%	90.00%	100.00%	
广州珠江新欣房地产有限公司	500.00		100.00%	100.00%	
广东南湖国医保健有限公司	1,500.00		80.00%	80.00%	
广州穗南房地产开发有限公司	5,000.00		100.00%	100.00%	
惠州市广惠珠江房地产开发有限公司	2,000.00		100.00%	100.00%	
广州珠江寰盛投资有限公司	1,000.00	60.00%	40.00%	100.00%	
成都珠江投资有限公司	2,000.00	100.00%		100.00%	
成都博家屋业有限公司	24,000.00		100.00%	100.00%	
成都珠江逸景房地产有限公司	2,000.00	70.00%	30.00%	100.00%	
成都珠江润景房地产开发有限公司	30,000.00	66.67%		66.67%	
成都珠江创展投资有限公司	42,000.00		100.00%	100.00%	
广东珠江建筑工程设计有限公司	600.00	100.00%		100.00%	
广东珠江物业管理有限公司	500.00	100.00%		100.00%	
江门珠江投资有限公司	25,000.00	55.00%	45.00%	100.00%	
广州市珠光南景房地产有限公司	1,000.00	50.00%		50.00%	
广州天河科技园实业发展有限公司	2,000.00	65.00%	35.00%	100.00%	
广东珠江置业咨询有限公司	100.00	100.00%		100.00%	
优选好生活科技(珠海)有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
天津好升活力科技有限公司	200.00		100.00%	100.00%	
优选好生活科技(北京)有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	
广州尚华房地产开发有限公司	1,000.00	90.00%		90.00%	
西安珠江投资有限公司	30,000.00	100.00%		100.00%	
西安珠江灞景房地产有限公司	100.00		100.00%	100.00%	
西安珠江荣华房地产有限公司	9,200.00		100.00%	100.00%	
成都珠江景鸿投资有限公司	1,000.00	90.00%	10.00%	100.00%	
广东珠江商业地产经营管理有限公司	1,000.00	100.00%		100.00%	
广东珠投设计研发有限公司	1,000.00	100.00%		100.00%	
广东南方通信科技城有限公司	2,000.00	100.00%		100.00%	
广州市南通城科技实业有限公司	800.00	10.00%	90.00%	100.00%	

企业名称	注册资本(营业执照)(万元)	持股比例(直接)	持股比例(间接)	享有的表决权	备注
天津珠江京津新城房地产开发有限公司	3,000.00	88.00%	12.00%	100.00%	
天津珠江京津房地产投资有限公司	5,930.00	71.20%	10.12%	100.00%	
天津合创供热服务有限公司	100.00		100.00%	100.00%	
广东珠江合惠建筑工程有限公司	3,000.00	100.00%		100.00%	
珠海珠江亿城企业管理咨询有限公司	30,000.00	58.67%		58.67%	
佛山市卓越房地产开发有限公司	21,566.00	100.00%		100.00%	
广东珠江新润实业投资有限公司	91,750.00	100.00%		100.00%	
广州耀鑫房地产开发有限公司	500.00		100.00%	100.00%	
广州长晟房地产开发有限公司	500.00		100.00%	100.00%	
广东珠江现代产业投资有限公司	10,000.00	80.00%		80.00%	
广东珠控产业投资有限公司	5,000.00	100.00%		100.00%	
广州高瓴驰投资合伙企业(有限合伙)	500,000.00	99.80%		99.80%	
广州鸿募峰投资合伙企业(有限合伙)	500,000.00	99.80%		99.80%	
广州昊之颐投资合伙企业(有限合伙)	1,000,000.00	99.90%		99.90%	
清远市珠江房地产开发有限公司	2,000.00	80.00%		80.00%	
广州悦润房地产开发有限公司	2,000.00	100.00%		100.00%	
广东珠投创新产业科技有限公司	1,000.00	100.00%		100.00%	
宁波市鹏福德兴投资合伙企业(有限合伙)	38,200.00	86.39%		86.39%	
清远市众康置业有限公司	250.00		60.00%	60.00%	
四川珠江创展置业股份有限公司	100,000.00	90.00%		90.00%	
宁波梅山保税港区桦枫达投资合伙企业(有限合伙)	50,000.00	99.80%		99.80%	
北京嘉富龙房地产开发有限公司	47,138.88		62.14%	62.14%	注2
北京顺开房地产开发有限公司	288,686.98		43.30%	43.30%	注2
北京中关村国际商城发展有限公司	27,000.00		75.93%	75.93%	注2
昆山华敏建设有限公司	52,300.00		80.00%	80.00%	注2
上海珠江创展投资有限公司	82,000.00		75.61%	75.61%	注2
上海珠江景峰投资有限公司	21,500.00		100.00%	100.00%	注2
上海超盛房地产开发有限公司	464,578.43		43.35%	43.35%	注2
宁波珠江开发投资有限公司	100,000.00		70.00%	70.00%	注2
西安珠江时代广场投资有限公司	37,000.00	47.30%	20.27%	100.00%	注2
深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司	30,000.00		70.00%	70.00%	注2
深圳市广汇源水利实业有限公司	3,200.00		67.00%	67.00%	注2
深圳市稳展实业有限公司	415.00		67.00%	67.00%	注2
珠海珠江帝景投资有限公司	60,000.00	70.00%	30.00%	100.00%	注2

企业名称	注册资本(营业执照)(万元)	持股比例(直接)	持股比例(间接)	享有的表决权	备注
江门珠江房地产开发有限公司	55,000.00	100.00%		100.00%	注2
广州悦利房地产开发有限公司	30,000.00	99.00%	1.00%	100.00%	注2
珠海丰泽企业策划有限公司	300.00		95.00%	95.00%	注1、注2
北京珠控兴通房地产开发有限公司	1,000.00	60.00%	40.00%	100.00%	注1
北京珠控兴丰房地产开发有限公司	1,000.00	60.00%	40.00%	100.00%	注1
广东连兴建筑装饰工程有限公司	2,000.00		100.00%	100.00%	注1
广东兴南建工有限公司	10,000.00		100.00%	100.00%	注1
昆山市锐佳同办公用品贸易有限公司	100.00		100.00%	100.00%	注1
上海珠惠科技有限公司	1,000.00		100.00%	100.00%	注1
共青城立润投资合伙企业(有限合伙)	67,500.00		90.37%	90.37%	注1
惠州好升活力科技有限公司	100.00		100.00%	100.00%	注1
贵阳好升活力科技有限公司	100.00		100.00%	100.00%	注1
优选好生活科技(天津)有限公司	100.00		100.00%	100.00%	注1
西双版纳好升活力科技有限公司	100.00		100.00%	100.00%	注1

注1: 上述子公司为本年度新纳入合并范围。

注2: 发生股权质押的子公司情况如下:

企业名称	期末注册资本(千元)	出质股权数额(千元)	质权人
广州悦利房地产开发有限公司	300,000.00	297,000.00	华润深国投信托有限公司
北京中关村国际商城发展有限公司	270,000.00	67,500.00	珠江人寿保险股份有限公司
北京顺开房地产开发有限公司	2,886,869.80	2,693,434.90	中国民生银行股份有限公司
北京嘉富龙房地产开发有限公司	471,388.80	9,427.78	中国民生银行股份有限公司
上海珠江景峰投资有限公司	215,000.00	215,000.00	上海银行股份有限公司
昆山华敏建设有限公司	523,000.00	523,000.00	上海爱建信托有限公司
宁波珠江开发投资有限公司	1,000,000.00	700,000.00	兴业国际信托有限公司
上海超盛房地产开发有限公司	4,645,784.31	4,290,381.81	中国农业银行股份有限公司
深圳市广汇源水利实业有限公司	32,000.00	21,440.00	中国工商银行股份有限公司
深圳市稳展实业有限公司	4,150.00	2,780.50	中国工商银行股份有限公司
深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司	300,000.00	210,000.00	上海银行股份有限公司
江门珠江房地产开发有限公司	550,000.00	550,000.00	上海浦东发展银行股份有限公司
西安珠江时代广场投资有限公司	370,000.00	65,120.00	百年人寿保险股份有限公司
珠海珠江帝景投资有限公司	600,000.00	600,000.00	平安信托有限责任公司
珠海丰泽企业策划有限公司	3,000.00	2,850.00	中国工商银行股份有限公司

三、本期纳入报表合并范围的重要非全资子公司情况

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	北京中天城市更新投资有限公司[注 1]	49.50%		3,250,000,000.00
2	上海超盛房地产开发有限公司[注 1]	56.65%		3,000,000,000.00
3	北京嘉富龙房地产开发有限公司[注 1]	37.86%		2,870,000,000.00
4	成都珠江创展投资有限公司	33.33%		1,278,674,149.99
5	北京顺开房地产开发有限公司	50.00%		1,129,885,912.78
6	成都珠江润景房地产开发有限公司	33.33%		670,205,827.90
7	深圳市珠江广场投资有限公司	40.00%		392,193,736.86
8	宁波珠江开发投资有限公司	30.00%		291,542,492.53
9	东莞市骏景凯德房地产开发有限公司	49.00%		169,301,486.45
10	上海珠江投资集团有限公司[注 1]	4.44%		100,000,000.00
11	深圳华谊兄弟文化创意产业有限公司	30.00%		81,276,610.72
12	天津新城投资有限公司	20.00%		71,101,828.96
13	广州市珠光南景房地产有限公司	50.00%		45,696,432.66
14	惠州市深惠珠江房地产开发有限公司	20.00%		35,979,870.04
15	天津珠江京津房地产投资有限公司[注 2]	15.68%		25,970,311.57
16	广州珠江骏骅房地产有限公司	10.00%		25,175,467.58
17	深圳市广汇源水利实业有限公司	33.00%		21,533,076.34
18	昆山华敏建设有限公司	20.00%		20,356,212.44
19	深圳市金豫工贸有限公司	17.60%		20,330,107.25
20	深圳市山水源投资有限公司	17.60%		19,170,155.45
21	上海骏景房地产开发有限公司	45.00%		15,202,325.96
22	东莞市骏景高尔夫花园开发有限公司	27.00%		11,459,363.26

注 1：广东韩建投资有限公司承诺，于协议约定到期日后自其他股东购买北京嘉富龙房地产开发有限公司 37.86%股权、上海超盛房地产开发有限公司 15%股权以及上海珠江投资集团有限公司 4.44%股权；广东珠江商贸物流投资有限公司承诺，于协议约定到期日后自其他股东购买北京中天城市更新投资有限公司 49.50%股权。

注 2：天津珠江京津房地产投资有限公司的少数股东仅享有天津珠江京津房地产投资有限公司所开发“天津宝坻 210”项目 15.68%的收益权。

附注二、财务报表的编制基础

一、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

二、持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

附注三、重要会计政策、会计估计和前期差错

一、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

二、会计期间

本公司会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日。

三、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于经营的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

四、记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

五、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（一）同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

（二）非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负

债的公允价值。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

六、合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将

子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

七、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对于合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

八、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

九、外币业务和外币报表折算

对发生的外币经济业务，采用经济业务发生当月月初中国人民银行公布的市场汇率折合人民币记账。期末，对外币账户折算的人民币余额按当日的市场汇率调整，差额按制度根据不同情况分别计入在建工程、固定资产成本或汇兑损益。

十、金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（一）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1、收取金融资产现金流量的权利届满；
- 2、转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

（二）金融资产的分类和计量

1、本集团的金融资产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资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

2、金融资产的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公

允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

(3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得和损失，均计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益，直到该金融资产终止确认或发生减值时的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(三) 金融负债分类和计量

1、本集团的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、其他金融负债。对于以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

2、金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(四) 财务担保合同

财务担保合同，是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。财务担保合同在初始确认时按公允价值计量，不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日履行相关现

时义务所需支出的当前最佳估计数确定的金额，和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中较高者进行后续计量。

（五）金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参考实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（六）金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

1、以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。

2、对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

3、可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

对于已确认的减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

4、以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》规定的成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值也按照上述原则处理。

（七）金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别按下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

十一、存货

存货包括已完工开发产品、在建开发产品、临时出租开发产品、原材料、低值易耗品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售或出租的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售及出租经营等为开发目的物业；临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为在建开发产品核算。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品在领用时按一次转销法或分期摊销法摊销。

于资产负债日，存货按成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

房地产开发产品的可变现净值是指正常经营过程中以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。房地产开发产品的存货跌价准备按单个开发项目计提，原材料等非房地产开发产品的存货跌价准备按类别计提。

公共配套设施按实际成本计入在建开发产品，完工时摊销转入可售物业成本，但如具有经营价值且开发商拥有产权的配套设施，单独计入“固定自持”或“投资性房地产”。

十二、长期股权投资

（一）投资成本的确定

1、企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：公司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。合并成本为购买日购买方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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

2、其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（二）后续计量及损益确认

1、后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

2、损益确认

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

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资

资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则 8 号-资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可回收金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

十三、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。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。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；2、本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

本集团投资性房地产本身有交易价格时，由投资性房地产所属公司市场部门提供的同期成交价

格或报价为基础，确定其公允价值；本集团投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为其公允价值。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

十四、固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值及年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-50	3%-5%	1.9%-4.85%
机器设备	5	3%-5%	19%-19.4%
运输设备	5-10	3%-5%	9.5%-19.4%
其他设备	5	3%-5%	19%-19.4%

固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或以不同方式为企业提供经济利益的，适用不同折旧率。

本集团至少每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

十五、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

十六、借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2、借款费用已经发生；

3、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一个会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

1、专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

2、占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在构建或者生产过程中，除发生为了达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

十七、无形资产

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

项目类别	使用寿命（年）
计算机软件	6-10
土地使用权	40-50

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。此类无形资产不予摊销，在每个会计期间对其使用寿命进行复核。如果有证据表明使用寿命是有限的，则按上述使用寿命有限的无形资产的政策进行会计处理。

十八、长期待摊费用

长期待摊费用是指已经支出，但应由本期和以后各期分别负担的分摊期限在1年以上的各项费用。按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

如果长期待摊费用项目不能使公司在以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

项目类别	摊销年限（年）
装修费	6-10

十九、职工薪酬

（一）短期薪酬的会计处理方法

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

（二）离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

（三）辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

（四）其他长期职工福利的会计处理方法

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

二十、资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产、按成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资外的资产减值，按以下方法确认：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估

计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每期末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可回收金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可回收金额，如可回收金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不再转回。

二十一、预计负债

除企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- 1、该义务是本集团承担的现时义务；
- 2、该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- 3、该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

二十二、收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

（一）销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权

相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

房地产销售在房产竣工并验收合格、签订了正式的商品房销售合同并将房屋移交给买方时确认销售收入的实现。发出书面交房通知后，业主无正当理由不收房的，在交房通知书约定的最后期限确认销售收入的实现。

（二）提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经提供的劳务占提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

物业管理在服务已提供、与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业、与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（三）建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认合同收入和合同费用；否则按已经发生并预计能够收回的实际合同成本金额确认收入。建造合同的结果能够可靠估计，是指与合同相关的经济利益很可能流入本集团，实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠计量；就固定造价合同而言，还需满足下列条件：合同总收入能够可靠地计量，且合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。本集团以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定合同完工进度。合同总收入金额，包括合同规定的初始收入和因合同变更、索赔、奖励等形成的收入。

（四）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

（五）使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（六）租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认。

二十三、公共维修基金

本集团物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入其他应付款，专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

二十四、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入应付账款，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

二十五、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

二十六、租赁

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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人：经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

作为经营租赁的出租人：经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益。

二十七、所得税的会计处理方法

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果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利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

如果拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税与同一应纳税主体和同一税收征管部门相关，则将递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示。

二十八、重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层做出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

(一) 判断。

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

1、经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

2、金融资产的分类

管理层需要就金融资产的分类作出重大判断，不同的分类会影响会计核算方法及本集团的财务状况。期后，如发现本集团错误判断了金融资产的分类，有可能影响到本集团整体的金融资产需要进行重分类。

3、企业所得税

因报告日前本集团并未完成企业所得税汇算清缴手续，故报告期内本集团计提的企业所得税费用乃基于现有税收法律和其他相关税收政策而做出的客观估计。待企业所得税汇算清缴完成后，如若出现与原计提所得税的差异，本集团将该差异计入发现差异期间的所得税费用。

(二) 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

1、递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏

损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

2、坏账准备

本集团对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

3、以可变现净值为基础计提存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。本集团将于每年期末对单个存货是否陈旧和滞销、可变现净值是否低于存货成本进行重新估计。

4、商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

二十九、主要会计政策、会计估计的变更

（一）会计政策变更的性质、内容和原因。

2019年4月03日，财政部颁布的《修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号），对一般企业财务报表格式进行了修订。此项会计政策变更采用追溯调整法处理，可比期间的比较数据按照新报表格式要求进行调整。对公司影响如下：

资产负债表：“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目；
“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目；

公司已按照上述新财务报表格式通知编制比较财务报表，比较财务报表已相应调整。

对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额如下：

序号	报表项目	资产负债表			
		2018年12月31日	重分类金额	重新计量调整金额	2019年1月1日
1	应收账款		1,259,517,414.56		1,259,517,414.56
2	应收票据及应收账款	1,259,517,414.56	-1,259,517,414.56		
3	应付账款		15,497,743,484.20		15,497,743,484.20
	应付票据		6,034,316.82		6,034,316.82
4	应付票据及应付账款	15,503,777,801.02	-15,503,777,801.02		

（二）会计估计变更的内容和原因。

本报告期未发生会计估计变更的事项。

三十、前期会计差错更正

（一）追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错。

(二) 未来适用法

本报告期末发生采用未来适用法的前期会计差错。

附注四、税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

税种	计税依据
增值税	按税法规定计算的销售货物、提供应税劳务、销售服务、无形资产或者不动产为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税，税率为3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%。
城市维护建设税	根据公司所处地区按实际缴纳的流转税的1%、5%或7%缴纳
所得税	根据《企业所得税法》，本公司及子公司所得税按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	根据国家税务法规，本集团根据房地产销售收入减除扣除项目后的增值额30%至60%的超率累进税率计缴土地增值税。
土地使用税	按项目未售土地面积及所处地区核定税率缴纳。税率范围为每平方米1.5元-18元
契税	按购买土地使用权所支付的土地出让金的3%-5%缴纳
房产税	根据税法，对拥有产权的房屋按房产原值一次减除30%后的余值计缴，税率为1.2%；对出租的房产按房产出租的租金收入计缴，税率12%

附注五、合并财务报表主要项目注释（如无特别注明，以下货币单位均为人民币元）

一、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	6,695,314.39	8,909,538.71
银行存款	15,855,707,085.34	6,859,182,241.68
其他货币资金	79,840,498.26	82,179,828.68
合 计	15,942,242,897.99	6,950,271,609.07
其中：存放在境外的款项总额		

说明：其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
用于担保的定期存单	2,315,641,304.16	2,284,000,000.00
按揭保证金	82,841,389.04	70,190,427.65
银行贷款保证金	2,157,402,758.38	524,432,659.23
房款监控户	1,605,027,708.18	541,375,029.55
其他	251,978,716.10	294,695,590.26
合 计	6,412,891,875.86	3,714,693,706.69

二、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	134,194,500.00	102,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
合计	134,194,500.00	102,000,000.00

三、应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	2,043,660,001.78	79.22	4,585.53	897,810,331.48	71.26	7,427.12
1至2年	232,495,228.18	9.01		34,761,020.15	2.76	
2至3年	4,314,418.26	0.17		139,058,948.64	11.04	
3年以上	299,180,744.72	11.60	374,843.40	188,269,384.81	14.94	374,843.40
合计	2,579,650,392.94	100.00	379,428.93	1,259,899,685.08	100.00	382,270.52

四、预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,742,011,509.73	9.67	3,175,489,942.69	13.01
1至2年	1,088,736,161.74	6.04	2,726,367,191.65	11.17
2至3年	1,580,567,081.98	8.77	4,202,755,227.57	17.22
3年以上	13,610,864,695.74	75.52	14,303,956,085.14	58.60
合计	18,022,179,449.19	100.00	24,408,568,447.05	100.00

于资产负债表日，本账户余额主要为预付土地款和工程款。

五、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	366,727.40	685,408.33
应收股利	24,855,500.73	24,855,500.73
其他应收款	23,108,891,262.85	17,424,033,954.06
合计	23,134,113,490.98	17,449,574,863.12

1. 应收利息

项目	期末余额	期初余额
应收借款利息	366,727.40	685,408.33
合计	366,727.40	685,408.33

2. 应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收普通股股利	24,855,500.73	24,855,500.73

合 计	24,855,500.73	24,855,500.73
-----	---------------	---------------

3. 其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	金额	比例 (%)	金额
1年以内	12,148,165,528.85	52.56		6,536,589,913.27	37.32	
1-2年	3,861,625,082.66	16.71		5,743,478,451.28	32.79	
2-3年	2,299,040,101.31	9.95		1,410,445,619.52	8.05	
3年以上	4,802,760,550.03	20.78	2,700,000.00	3,824,219,969.99	21.84	90,700,000.00
合计	23,111,591,262.85	100.00	2,700,000.00	17,514,733,954.06	100.00	90,700,000.00

六、存货

(一) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	74,522,797,030.54		74,522,797,030.54	64,657,180,283.15		64,657,180,283.15
已完工开发产品	2,088,125,254.15		2,088,125,254.15	4,855,670,065.51		4,855,670,065.51
其他	301,883,468.83		301,883,468.83	310,256,903.02		310,256,903.02
合计	76,912,805,753.52		76,912,805,753.52	69,823,107,251.68		69,823,107,251.68

于2019年12月31日,本集团账面价值为人民币26,149,116.00千元(2018年:14,450,964.55千元)的存货已抵押予金融机构作为贷款抵押物。

七、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴增值税、待抵扣增值税	654,248,827.29	
预缴土地增值税	147,776,540.01	
合 计	802,025,367.30	

八、可供出售金融资产

(一) 可供出售金融资产情况:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	5,050,094,452.81	4,379,828.00	5,045,714,624.81	3,671,774,091.39	4,379,828.00	3,667,394,263.39
按公允价值计量的						
按成本计量的	5,050,094,452.81	4,379,828.00	5,045,714,624.81	3,671,774,091.39	4,379,828.00	3,667,394,263.39
其他						
合计	5,050,094,452.81	4,379,828.00	5,045,714,624.81	3,671,774,091.39	4,379,828.00	3,667,394,263.39

(二) 期末按成本计量的可供出售金融资产:

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
广州合生骏景房地产有限公司	11,083,500.00			11,083,500.00					5.00	
广州合生逸景房地产有限公司	410,200.00			410,200.00					1.00	
广州珠江桥都房地产有限公司	2,668,773.39			2,668,773.39					0.50	
深圳市欣怡投资发展有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00					20.00	
北京世纪天圆广场房地产开发有限公司	4,379,828.00			4,379,828.00	4,379,828.00			4,379,828.00		
上海贤立置业有限公司	93,409,040.00			93,409,040.00					10.00	
北京维太格科技有限公司	7,000,000.00	33,000,000.00		40,000,000.00					5.13	

中信托贷款	8,000,000.00		8,000,000.00						
深圳力汇丰盈一号创业投资合伙企业(有限合伙)募集专户	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00					
深圳市中科安盈股权投资合伙企业(有限合伙)	2,042,822,750.00			2,042,822,750.00					
嘉兴璟鑫投资合伙企业(有限合伙)		1,251,170,861.42		1,251,170,861.42					
深圳市汇信众益七号投资管理合伙企业(有限合伙)		100,000,000.00		100,000,000.00					
北京西柚天天健康科技有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00					
共青城华之道投资管理合伙企业(有限合伙)		30,000.00		30,000.00					
共青城复东壹号投资管理合伙企业(有限合伙)		30,000.00		30,000.00					
共青城江国壹号投资管理合伙企业(有限合伙)		29,500.00		29,500.00					
共青城玉景佳远投资管理合伙企业(有限合伙)		30,000.00		30,000.00					
共青城西潞壹号投资管理合伙企业(有限合伙)		30,000.00		30,000.00					
合计	3,671,774,091.39	1,386,320,361.42	8,000,000.00	5,050,094,452.81	4,379,828.00			1,379,828.00	

(三) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况:

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	4,379,828.00		4,379,828.00
本期计提			
其中: 从其他综合收益转入			
本期减少			
其中: 期后公允价值回升转回			
期末已计提减值余额	4,379,828.00		4,379,828.00

(四) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明: 无。

九、持有至到期投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
中融国际信托有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
渤海国际信托有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
合计	3,000,000.00		3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00

十、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
北京东方恒嘉房地产开发有限公司	90,994,149.20									90,994,149.20
惠州珠江熊猫投资发展有限公司	19,265,418.26									19,265,418.26
北京粤商投资股份有限公司	13,083,397.74			-210,440.07						12,872,957.67
天津滨海新商务投资有限公司	9,110,122.44			19,743.60						9,129,866.04
嘉兴璟鑫投资合伙企业(有限合伙)	1,251,170,861.42								1,251,170,861.42	
西安立元实业有限公司	50,000,000.00								50,000,000.00	
珠海丰泽企业策划有限公司	278,000,000.00								278,000,000.00	
深圳市汇信众益七号投资管理合伙	100,000,000.00								100,000,000.00	

企业（有限合伙）										
广东佛山珠江科技数码城建设有限公司		35,000,000.00		610,976.35						35,610,976.35
北京国科珠控科技管理有限公司		2,525,104.58								2,525,104.58
珠海至诚领地投资有限公司	-4,438.19			4,438.19						
珠海米裕天地投资有限公司	-37,879.36			37,879.36						
小计	1,811,581,631.51	37,525,104.58		462,597.43					1,679,170,861.42	170,398,472.10
合计	1,811,581,631.51	37,525,104.58		462,597.43					1,679,170,861.42	170,398,472.10

十一、投资性房地产

（一）投资性房地产明细

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	32,789,740,777.72	552,003,881.08		33,341,744,658.80
合计	32,789,740,777.72	552,003,881.08		33,341,744,658.80

（二）按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本年增加金额				本期减少金额		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	其他综合收益	公允价值变动损益	处置	其他	
一、成本合计	8,565,707,252.95		64,386,472.63		-			8,630,093,725.58
房屋建筑物	8,565,707,252.95		64,386,472.63					8,630,093,725.58
二、公允价值变动合计	24,224,033,524.77		-	432,813,302.82	54,804,105.63			24,711,650,933.22
房屋建筑物	24,224,033,524.77		-	432,813,302.82	54,804,105.63			24,711,650,933.22
三、账面价值合计	32,789,740,777.72		64,386,472.63	432,813,302.82	54,804,105.63			33,341,744,658.80
房屋建筑物	32,789,740,777.72		64,386,472.63	432,813,302.82	54,804,105.63			33,341,744,658.80

注：1、公司投资性房地产均位于商业繁华地段，存在着较为活跃的房地产交易市场，公司能够取得同类或类似的房地产交易价格。

2、公司投资性房地产本身有交易价格时，由投资性房地产所属公司市场部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值；公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构出具评估报告，以评估报告的估价结论作为公允价值。

于2019年12月31日，本集团账面价值为人民币16,260,222.67千元（2018年：人民币15,010,848.44千元）的投资性房地产已抵押予金融机构作为贷款抵押物。

十二、固定资产

项目	房屋、建筑物	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,582,739,150.97	51,692,523.66	75,507,799.80	58,215,760.05	1,768,155,234.48
2. 本期增加金额	138,300,591.04	2,519,386.23	5,256,211.43	5,637,262.31	151,713,451.01
1) 购置	132,002,706.04	2,519,386.23	5,256,211.43	3,504,946.84	143,283,250.54
2) 在建工程、存货转入	-	-	-	2,132,315.47	2,132,315.47
3) 企业合并增加	6,297,885.00	-	-	-	6,297,885.00
3. 本期减少金额	183,962,208.91	3,767,816.87	3,415,198.23	1,072,126.28	192,217,350.29
1) 处置或报废	183,962,208.91	3,767,816.87	3,415,198.23	1,072,126.28	192,217,350.29
2) 其他					
4. 期末余额	1,537,077,533.10	50,444,093.02	77,348,813.00	62,780,896.08	1,727,651,335.20
二、累计折旧					
1. 期初余额	426,711,090.30	42,314,614.22	58,276,083.34	42,725,435.21	570,027,223.07
2. 本期增加金额	146,585,971.90	2,760,110.56	4,821,924.97	12,833,096.45	167,001,103.88
1) 计提	146,466,648.02	2,760,110.56	4,821,924.97	12,833,096.45	166,881,780.00
2) 企业合并增加	119,323.88	-	-	-	119,323.88
3. 本期减少金额	127,533,605.62	3,563,212.56	2,212,502.04	7,367,451.04	140,676,771.26
1) 处置或报废	127,533,605.62	3,563,212.56	2,212,502.04	7,367,451.04	140,676,771.26
2) 其他					
4. 期末余额	445,763,456.58	41,511,512.22	60,885,506.27	48,191,080.62	596,351,555.69
三、减值准备					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,091,314,076.52	8,932,580.80	16,463,306.73	14,589,815.46	1,131,299,779.51
2. 期初账面价值	1,156,028,060.67	9,377,909.44	17,231,716.46	15,490,324.84	1,198,128,011.41

于2019年12月31日，本集团账面价值为人民币991,930.86千元（2018年：人民币95,155.72

千元)的固定资产已抵押予金融机构作为贷款抵押物。

十三、在建工程

项目名称	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
合道公司系统开发	7,929,600.00				7,929,600.00
改造支出	76,100,373.40	23,199,242.06	2,132,315.47	56,783,042.72	40,384,257.27
合计	84,029,973.40	23,199,242.06	2,132,315.47	56,783,042.72	48,313,857.27

十四、无形资产

项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	129,997,530.75	100,408,647.49	5,318,920.47	235,725,098.71
2. 本期增加金额		43,629,566.92	11,525.76	43,641,092.68
(1) 购置		43,629,566.92	11,525.76	43,641,092.68
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额		380,333.40		380,333.40
(1) 处置		380,333.40		380,333.40
(2) 其他				
4. 期末余额	129,997,530.75	143,657,881.01	5,330,446.23	278,985,857.99
二、累计摊销				
1. 期初余额	23,535,495.38	51,140,788.74	912,007.41	75,588,291.53
2. 本期增加金额	2,669,430.60	8,057,976.42	1,036,971.48	11,764,378.50
(1) 计提	2,669,430.60	8,057,976.42	1,036,971.48	11,764,378.50
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	-	55,760.88		55,760.88
(1) 处置	-	55,760.88		55,760.88
(2) 其他				
4. 期末余额	26,204,925.98	59,143,004.28	1,948,978.89	87,296,909.15
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	103,792,604.77	84,514,876.73	3,381,467.34	191,688,948.84
2. 期初账面价值	106,462,035.37	49,267,858.75	4,406,913.06	160,136,807.18

十五、开发支出

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	确认为无形资产	计入当期损益	
好生活 APP		29,162,395.35			29,162,395.35
合计		29,162,395.35			29,162,395.35

十六、商誉

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
商誉	20,579,679.12			20,579,679.12
合计	20,579,679.12			20,579,679.12

十七、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
其他长期待摊费用	3,038,497.46	1,532,015.04	1,438,643.00	3,131,869.50
合计	3,038,497.46	1,532,015.04	1,438,643.00	3,131,869.50

十八、递延所得税资产和递延所得税负债

(一) 已确认递延所得税资产

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	278,838,836.00	304,606,571.34
预提土地增值税	556,494,554.74	526,911,755.50
未实现内部销售利润	371,945,865.21	302,405,184.98
广告费调增	8,786,717.55	2,523,681.65
其他	392,673,252.99	224,153,398.72
合计	1,608,739,226.49	1,360,600,592.19

(二) 已确认递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
收购子公司公允价值调整	340,176,276.56	340,335,388.70
租赁收入暂时性差异	23,764,021.32	28,124,199.06
投资性房地产公允价值变动	6,510,660,195.55	6,337,912,335.71
合计	6,874,600,493.43	6,706,371,923.47

十九、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
华景新城[注 1]	52,449,109.00	52,449,109.00
预付土地款[注 2]	56,900,105.06	56,900,105.06
合计	109,349,214.06	109,349,214.06

注 1：系华景新城物业中尚未办理产权证的楼宇。

注 2：因收购深圳市鹏齿矿业发展有限公司而预先支付尚未办理土地使用证的土地款。

二十、短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,591,600,000.00	439,258,180.05
抵押借款	1,050,000,000.00	376,000,000.00
保证借款	3,348,308,932.46	
信用借款	1,335,000,000.00	3,410,000,000.00
合计	8,324,908,932.46	4,225,258,180.05

二十一、应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	170,472,096.64	6,034,316.82
商业承兑汇票		
合计	170,472,096.64	6,034,316.82

二十二、应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	7,115,161,046.74	9,289,636,171.14
1-2年	4,810,610,195.46	1,401,061,897.25
2-3年	336,779,866.90	359,541,267.70
3年以上	3,813,706,652.63	4,447,504,148.11
合计	16,076,257,761.73	15,497,743,484.20

二十三、预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	8,771,809,536.17	3,073,112,427.22
1-2年	691,647,195.55	204,594,080.22
2-3年	32,416,315.29	201,664,809.76
3年以上	275,415,964.06	429,406,502.36
合计	9,771,289,011.07	3,908,777,819.56

二十四、应付职工薪酬

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	92,893,315.61	794,123,158.15	787,167,375.77	99,849,097.99
二、职工福利费	309,808.27	41,048,889.44	40,028,959.67	1,329,738.04
其中：非货币性福利				
三、社会保险费	5,695,485.86	105,118,152.86	104,012,367.01	6,801,271.71
四、住房公积金	642,980.80	42,281,296.41	41,778,830.64	1,145,446.57
五、工会经费和职工教育经费	1,320,522.42	1,420,850.39	1,421,158.79	1,320,214.02
六、辞退福利及内退补偿	1,446,405.00	4,587,516.99	4,540,991.89	1,492,930.10
其中：1. 因解除劳动关系给予的补偿	1,446,405.00	4,587,516.99	4,540,991.89	1,492,930.10
2. 预计内退人员支出				
七、其他				
合计	102,308,517.96	988,579,864.24	978,949,683.77	111,938,698.43

二十五、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	132,979,400.84	-116,381,863.21
营业税	-29,314,335.76	-30,191,464.51
企业所得税	469,126,178.97	368,362,363.43
城市维护建设税	11,238,911.43	3,048,523.83
房产税	27,500,289.22	20,495,373.62
土地使用税	7,004,511.34	11,342,980.17
土地增值税	18,260,001.90	-32,217,686.71
其他税费	14,496,312.79	9,432,358.20
合计	651,291,270.73	233,890,584.82

二十六、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	3,446,604,874.63	1,659,574,797.61
应付股利		
其他应付款	15,740,050,274.13	10,998,020,947.94
合 计	19,186,655,148.76	12,657,595,745.55

1. 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
应付债券利息	418,847,291.47	427,683,750.00
应付其他借款利息	3,027,757,583.16	1,231,891,047.61
合 计	3,446,604,874.63	1,659,574,797.61

2. 其他应付款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	10,527,763,840.80	4,005,647,871.49
1-2 年	1,160,928,023.42	2,944,543,338.68
2-3 年	977,500,047.85	423,701,763.64
3 年以上	3,073,858,362.06	3,624,127,974.13
合 计	15,740,050,274.13	10,998,020,947.94

二十七、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,270,600,000.00	5,421,580,000.00
合 计	5,270,600,000.00	5,421,580,000.00

二十八、长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	34,359,863,536.58	35,266,610,003.28
抵押借款	14,206,058,700.00	12,022,650,000.00
保证借款	4,978,460,000.00	6,949,660,000.00
信用借款	7,117,640,700.00	4,826,630,700.00
合 计	60,662,022,936.58	59,065,550,703.28

二十九、应付债券

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	折价摊销	本期偿还	期末余额
广东珠江投资股份有限公司2015年非公开发行公司债券(第一期)	100	2015-12-28	2+2年	1,600,000,000.00	1,110,000,000.00				1,110,000,000.00	
广东珠江投资股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	100	2016-1-28	2+2年	330,000,000.00	330,000,000.00		22,825,000.00			330,000,000.00
广东珠江投资股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	100	2016-7-29	2+2年	2,000,000,000.00	550,000,000.00		19,738,888.89			550,000,000.00
广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券(第一期)	100	2016-1-14	3+2年	3,900,000,000.00	3,895,046,188.36		69,928,958.13	4,953,811.64	2,932,683,000.00	967,317,000.00
广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券(第二期)	100	2016-2-24	3+2年	3,100,000,000.00	3,095,532,167.65		206,201,666.67	4,467,832.35		3,100,000,000.00
广东珠江投资股份有限公司2016年公开发行公司债券(第三期)	100	2016-3-16	3+2年	1,000,000,000.00	998,254,401.20		59,375,000.00	1,745,598.80		1,000,000,000.00
广东珠江投资股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)	100	2018-10-31	2+1年	1,500,000,000.00	1,495,860,284.85		20,000,000.00	2,191,139.40		1,498,051,424.25
广东珠江投资股份有限公司2018年非公开发行公司债券(第二期)	100	2018-12-28	3+2年	1,500,000,000.00	1,495,511,538.15		1,000,000.00	1,385,514.55		1,496,897,052.70
广东珠江投资股份有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期)	100	2019-7-3	2+1年	500,000,000.00		500,000,000.00	19,777,777.78	-1,143,718.31		498,856,281.69
合计				15,430,000,000.00	12,970,204,580.21	500,000,000.00	418,847,291.47	13,600,178.43	4,042,683,000.00	9,441,121,758.64

说明：1. 经 2015 年 12 月 16 日上海证券交易所出具的无异议函（上证函【2015】2516 号），本公司获准面向合格投资者非公开发行不超过人民币 135 亿元公司债券。

广东珠江投资股份有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）基础发行额度为人民币 5 亿元，超额配售额度不超过 11 亿元，实际发行 16 亿元。本期债券为 4 年期品种，附第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 6%。第二年末，本公司选择上调票面利率至 7.5%；截至 2019 年 12 月 31 日，2015 年非公开发行公司债券（第一期）已全部偿还。

广东珠江投资股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）基础发行额度为人民币 5 亿元，超额配售额度不超过 35 亿元，实际发行 3.3 亿元。本期债券为 4 年期品种，附第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 6%；第二年末，本公司选择上调票面利率至 7.5%。

广东珠江投资股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）基础发行额度为人民币 5 亿元，超额配售额度不超过 15 亿元，实际发行 20 亿元。本期债券为 4 年期品种，附第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 5.75%；第二年末，本公司选择上调票面利率至 8.5%。

2. 经 2015 年 12 月 24 日中国证券监督管理委员会《关于核准广东珠江投资股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2015】3052 号）核准，本公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 80 亿元公司债券。

广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第一期）基础发行额度为人民币 10 亿元，超额配售额度不超过 29 亿元，实际发行 39 亿元。本期债券为 5 年期品种，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 5%；第三年末，本公司选择上调票面利率至 7.5%。

广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）基础发行额度为人民币 5 亿元，超额配售额度不超过 26 亿元，实际发行 31 亿元。本期债券为 5 年期品种，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 5.2%；第三年末，本公司选择上调票面利率至 7.8%。

广东珠江投资股份有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）基础发行额度为人民币 5 亿元，超额配售额度不超过 5 亿元，实际发行 10 亿元。本期债券为 5 年期品种，附第三年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 4.8%；第三年末，本公司选择上调票面利率至 7.5%。

3. 经 2018 年 7 月 4 日上海证券交易所出具的无异议函（上证函【2018】674 号），本公司获准面向合格投资者非公开发行不超过人民币 50 亿元公司债券。

广东珠江投资股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）基础发行额度为人民币 15 亿元，实际发行 15 亿元。本期债券为 3 年期品种，附第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 8%。

广东珠江投资股份有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第二期）基础发行额度为人民币 15 亿元，实际发行 15 亿元。本期债券为 5 年期品种，附第三年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 8%。

广东珠江投资股份有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）基础发行额度为不超过人民币 20 亿元，实际发行 5 亿元。本期债券为 3 年期品种，附第二年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行价格为每张人民币 100 元，票面利率 8%。

4. 经 2019 年 11 月 12 日中国证券监督管理委员会《关于核准广东珠江投资股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可【2019】2261 号）核准，本公司获准面向合格投资者公开发行不超过人民币 100 亿元公司债券。

三十、预计负债

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
延迟交房违约金	2,318,461.57			2,318,461.57
合计	2,318,461.57			2,318,461.57

注 1: 本集团未能按照合同规定按时交房，预计对小业主支付金额为人民币 2,318,461.57 元的违约金。

三十一、实收资本

投资者名称	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
广东韩建投资有限公司	3,486,000,000.00	83.00			3,486,000,000.00	83.00
广州华城置业有限公司	714,000,000.00	17.00			714,000,000.00	17.00
合计	4,200,000,000.00	100.00			4,200,000,000.00	100.00

三十二、资本公积

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）	683,981,831.00		373,400,000.00	310,581,831.00
其他资本公积				
合计	683,981,831.00		373,400,000.00	310,581,831.00

三十三、专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	37,601,241.51			37,601,241.51
合计	37,601,241.51			37,601,241.51

注：本集团根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企[2012]16 号）提取安全生产费，本集团按照财会函[2009]8 号的要求将其计入专项储备。

三十四、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	185,258,913.45	1,957,661.76		187,216,575.21
任意盈余公积				
合计	185,258,913.45	1,957,661.76		187,216,575.21

三十五、未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	18,899,214,561.78	19,698,384,639.90
调整 期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后 期初未分配利润	18,899,214,561.78	19,698,384,639.90
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,687,115,181.93	874,808,745.02
减: 提取法定盈余公积	1,957,661.76	19,988,639.38
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		
其他	28,408,544.61	1,653,990,183.76
期末未分配利润	20,555,963,537.34	18,899,214,561.78

三十六、营业收入及营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	7,962,046,978.61	6,038,894,483.10	4,764,409,198.50	3,057,734,924.08
建筑施工	5,292,316,210.75	3,960,762,631.48	4,781,871,921.17	3,742,974,600.44
房地产销售佣金	1,408,669,269.01	1,330,334,810.14	876,156,185.68	754,022,011.01
租赁服务	600,599,077.74	0.00	515,260,280.93	
特许专柜销售佣金	45,959,009.50	41,357,600.83	85,542,588.51	76,637,668.16
酒店服务	148,326,781.83	20,576,018.73	161,557,909.67	21,919,623.37
建筑设计	112,604,430.12	34,743,668.84	174,790,160.67	16,779,402.34
物业管理	107,460,736.13	97,412,910.26	96,524,569.38	91,806,575.44
其他	106,460,553.32	21,051,949.88	54,589,127.00	7,742,004.64
抵销	-3,454,110,569.17	-3,175,947,848.24	-2,854,688,303.78	-2,470,276,793.69
合计	12,330,332,477.84	8,369,186,225.02	8,656,013,637.73	5,299,340,015.79

三十七、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,884,521,957.80	5,738,583,568.21
减：利息收入	1,539,983,144.84	1,266,417,866.72
减：利息资本化金额	8,988,971,653.75	4,053,782,524.16
银行手续费	5,192,720.14	4,535,815.54
筹资费用	114,071,549.03	56,508,070.78
合计	474,831,428.38	479,427,063.65

注：借款费用资本化金额已计入存货（开发成本）。

三十八、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	46,645,396.41	31,896,560.70	与收益相关
合计	46,645,396.41	31,896,560.70	

三十九、投资收益

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	-1,012,297.99	373,118.43
处置长期股权投资产生的投资收益	608,776,715.71	6,525,076.65
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		-20,085.30
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	185,082.16	186,778.55
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	121,666.67	
其他		
合计	608,071,166.55	7,064,888.33

四十、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
按公允价值计量的投资性房地产	54,804,105.63	94,372,857.80
合计	54,804,105.63	94,372,857.80

四十一、资产处置收益

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
非流动资产处置收益	-194,826.41	78,034.30	-194,826.41
合计	-194,826.41	78,034.30	-194,826.41

四十二、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约金	26,348,598.70	7,397,161.58
其他	4,016,516.94	4,877,319.32
合计	30,365,115.64	12,274,480.90

四十三、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
税收滞纳金	39,303,112.18	11,368,428.84
对外捐赠	52,205,752.62	134,383,585.24
违约金	27,762,123.69	10,676,133.98
罚款	3,188,369.11	8,795,674.10
其他	1,761,120.72	556,411.52
合计	124,220,478.32	165,780,233.68

四十四、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	590,712,612.01	372,278,965.93
递延所得税费用	-198,358,333.31	-65,561,304.44
合计	392,354,278.70	306,717,661.49

四十五、归属于母公司所有者权益的其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益						
二、将重分类进损益的其他综合收益	421,808,112.97	105,452,028.24	316,356,084.73	4,668,588,563.92	1,167,147,140.99	3,501,441,422.93
1. 投资性房地产公允价值变动	421,808,112.97	105,452,028.24	316,356,084.73	4,668,588,563.92	1,167,147,140.99	3,501,441,422.93
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
三、其他综合收益合计	421,808,112.97	105,452,028.24	316,356,084.73	4,668,588,563.92	1,167,147,140.99	3,501,441,422.93

2、其他综合收益各项目的调节情况

项目	投资性房地产公允价值变动
一、上年年初余额	
二、上年增减变动金额（减少以“—”号填列）	3,501,441,422.93
三、本年年初余额	3,501,441,422.93
四、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）	316,356,084.73
五、本年年末余额	3,817,797,507.66

四十六、租赁

根据本集团作为承租人与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

剩余租赁期	最低租赁付款额（2019年）	最低租赁付款额（2018年）
1年以内（含1年）	1,376,738.48	941,517.57
1年以上2年以内（含2年）	1,049,060.69	602,206.98
2年以上3年以内（含3年）	396,629.49	223,959.21
3年以上		41,322.36
合计	2,822,428.66	1,809,006.12

四十七、现金流量表补充资料

（一）现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	1,619,574,962.80	893,337,046.96
加：资产减值准备	1,278,858.28	8,817.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	159,985,987.27	66,090,397.16
无形资产摊销	11,764,378.50	10,654,022.99
长期待摊费用摊销	1,438,643.00	1,149,836.61
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）	194,826.41	-78,034.30
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-54,804,105.63	-94,372,857.80
财务费用（收益以“-”号填列）	2,014,814,573.22	1,745,844,930.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-608,071,166.55	-7,064,888.33
预计负债的（减少）/增加	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-248,138,634.30	-91,677,064.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	60,025,244.26	1,234,736,373.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,834,886,679.28	-5,849,528,697.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,759,838,844.11	274,707,286.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,561,553,518.45	2,400,157,351.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	12,594,664,920.88	583,964,521.05
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

补充资料	本期发生额	上期发生额
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	15,942,242,897.99	6,950,271,609.07
减: 现金的期初余额	6,950,271,609.07	3,174,674,128.60
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	8,991,971,288.92	3,775,597,480.47

(二) 现金和现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	15,942,242,897.99	6,950,271,609.07
其中: 库存现金	6,695,314.39	8,909,538.71
可随时用于支付的银行存款	15,855,707,085.34	6,859,182,241.68
可随时用于支付的其他货币资金	79,840,498.26	82,179,828.68
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	15,942,242,897.99	6,950,271,609.07
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	6,412,891,875.86	3,714,693,706.69

附注六、或有事项

(一) 对外担保

人民币: 千元

项目	期末余额	期初余额
为其他关联方提供融资担保[注 1]	11,178,650.00	10,282,455.90
为第三方提供借款担保	25,000.00	25,000.00
合计	11,203,650.00	10,307,455.90

注 1: 本集团为关联方提供融资担保的情况详见附注七、四、(五)。

附注七、关联方及关联交易

一、母公司情况：

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
广东韩建投资有限公司	梅州市丰顺县	投资及管理、项目投资、投资业务咨询	3,000万元	83%	83%

注：本公司的最终控制自然人为朱伟航。

本集团所属的子公司详见附注二、本年度合并财务报表范围。

二、其他关联方情况

关联方名称	注册地	关联方关系
广东韩建投资有限公司	广东	注1
广州华城置业有限公司	广东	注1
上海泽宇置业有限公司	上海	注2
北京合生北方房地产开发有限公司	北京	注2
北京合生龙汇餐饮管理有限公司	北京	注2
北京合生绿洲房地产开发有限公司	北京	注2
合生（广州）实业有限公司	广东	注2
天津合生珠江房地产开发有限公司	天津	注2
宁波合生创展房地产有限公司	浙江	注2
广东华南新城房地产有限公司	广东	注2
广东华景新城房地产有限公司	广东	注2
广东合生乐景房地产有限公司	广东	注2
广东合生越华房地产有限公司	广东	注2
广东康景物业服务有限公司	广东	注2
广州合生东宇房地产有限公司	广东	注2
广州合生科技置房地产有限公司	广东	注2
惠州市亚派房地产有限公司	广东	注2
上海合创置业有限公司	上海	注2
天津美新建筑设计有限公司	天津	注2
广州合生愉景房地产有限公司	广东	注2
广州建南房产发展有限公司	广东	注2
广州新长江建设开发有限公司	广东	注2
广州美庭装饰有限公司	广东	注2
中山市合生灏景房地产有限公司	广东	注2
广州市祥瑞房地产经营有限公司	广东	注2
广州市溢晟房地产开发有限公司	广东	注2
中山市合生宏景房地产有限公司	广东	注2
广东合生泓景房地产有限公司	广东	注2

关联方名称	注册地	关联方关系
广州市加益有限公司	广东	注2
广州紫云山庄房地产有限公司	广东	注2
惠州市亚新房地产有限公司	广东	注2
广州颐明房地产开发有限公司	广东	注2
北京珠江世纪物业管理有限公司	北京	注2
惠州市合生友天房地产有限公司	广东	注2
广州合生骏景房地产有限公司	广东	注2
广州珠江侨都房地产有限公司	广东	注2
广东合生帝景房地产有限公司	广东	注2
广东珠江投资控股集团有限公司	广东	注2
天津京津新城教育投资有限公司	天津	注2
天津财经大学珠江学院	天津	注2
广州合道信息科技有限公司	广东	注2
丰驰投资有限公司	西藏	注2
广东中大南方教育投资有限公司	广东	注2
中山大学南方学院	广东	注2
天津珠江实业有限公司	天津	注2
广州翔实工程咨询有限公司	广东	注2
上海珠江投资管理有限公司	上海	注2
上海茂邦投资管理有限公司	上海	注2
珠江惠仁医疗健康投资有限公司	广东	注2
深圳珠江恒泰投资有限公司	广东	注2
北京中天顺通房地产开发有限公司	北京	注2
广东智能财税数据科技发展有限公司	广东	注2
上海珠创建筑设计有限公司	上海	注2
北京华夏创业房地产开发有限公司	北京	注2
阳西海滨电力发展有限公司	广东	注2
珠江人寿保险股份有限公司	广东	注2
北京盛创恒达房地产开发有限公司	北京	注2
北京逸泰润合资产管理有限公司	北京	注2
广东至诚伟业文化传媒有限公司	广东	注2
广东至诚伟业投资有限公司	广东	注2
广东联信商贸物流投资有限公司	广东	注2
北京珠江华北置业有限公司	北京	注2
广州市东能电力安装工程有限公司	广东	注2
广东盈信信息投资有限公司	广东	注2

关联方名称	注册地	关联方关系
上海恒驰广告有限公司	上海	注2
北京珠江商业管理有限公司	北京	注2
广东珠江商贸物流投资有限公司	广东	注2
广东珠江新天地汽车交易有限公司	广东	注2
上海合金材料总厂有限公司	上海	注2
广州珠江商业地产经营管理有限公司	广东	注2
广东省田园实业发展有限公司	广东	注2
上海伟立投资有限公司	上海	注2
广东合生泰景房地产有限公司	广东	注2
深圳市欣怡投资发展有限公司	广东	注2
广东珠江纺织博览中心有限公司	广东	注2
广东珠江教育投资有限公司	广东	注2
上海珠江合惠投资有限公司	上海	注2
北京新京酒房地产有限公司	北京	注2
北京怡海易诺投资管理有限公司	北京	注2
北京珠江教育科技有限公司	北京	注2
远富投资有限公司	英属维京群岛	注2
日佳投资有限公司	英属维京群岛	注2
广东合创工程总承包有限公司	广东	注2
广东暨南房地产有限公司	广东	注2
广东麦格森管理咨询有限公司	广东	注2
广东伟业投资有限公司	广东	注2
广东珠江惠仁健康城开发有限公司	广东	注2
广东珠江云平物流产业投资有限公司	广东	注2
广东珠投房地产有限公司	广东	注2
广州康年土地建设投资有限公司	广东	注2
广州乐居商贾发展有限公司	广东	注2
广州市龙联投资有限公司	广东	注2
广州市新洲经济发展有限公司	广东	注2
广州珠江合惠投资有限公司	广东	注2
广州珠江教育物业开发有限公司	广东	注2
广州珠江时代影业投资有限公司	广东	注2
广州珠江运盛酒店管理有限公司	广东	注2
惠州大亚湾新海岸城市建设投资有限公司	广东	注2
上海伟立餐饮管理有限公司	上海	注2
深圳润都商贸物流投资有限公司	广东	注2

关联方名称	注册地	关联方关系
深圳伟杰投资有限公司	广东	注 2
深圳珠江商贸物流投资有限公司	广东	注 2
深圳珠投电力燃料有限公司	广东	注 2
天津津绿园林绿化有限公司	天津	注 2
珠海珠江惠仁置业投资有限公司	广东	注 2
珠江惠仁医院管理有限公司	广东	注 2
珠江惠仁长寿敬老院投资有限公司	广东	注 2
珠江惠仁置业有限公司	广东	注 2
林芝珠江投资有限公司	西藏	注 2
广州市番禺区珠江房地产有限公司	广东	注 2
广州珠江源池教育投资有限公司	广东	注 2
广东珠江商业地产物业服务有限公司	广东	注 2
天津珠江帝景温泉开发有限公司	天津	注 2
广州市珠江新风投资有限公司	广东	注 2
广东韩江工程总承包有限公司	广东	注 2
广东信通科技有限公司	广东	注 2
北京创合丰威房地产开发有限公司	北京	注 2
上海合生三麟房地产开发有限公司	上海	注 2
香港合生集团有限公司广州代表处	广东	注 2
广州市力威房地产开发有限公司	广东	注 2
惠州市投资竞业有限公司	广东	注 2
广州市新金域实业有限公司	广东	注 2
上海五洲药业股份有限公司	上海	注 2
上海米格影城有限公司	上海	注 2
西安米格影城有限公司	陕西	注 2
广东珠江金融投资有限公司	广东	注 2
上海宏兴房地产发展有限公司	上海	注 2
北京东方恒嘉房地产开发有限公司	北京	注 3
惠州珠江熊猫投资发展有限公司	广东	注 3
广州市惠仁儿童营养健康咨询有限公司	广东	注 2
广东航粤实业有限公司	广东	注 2
广州珠控文化发展有限公司	广东	注 2
北京百川房地产开发有限公司	北京	注 2
北京康景家园房地产经纪有限公司	北京	注 2
合生创展集团有限公司	广东	注 2
内蒙古华夏朱家坪电力有限公司	内蒙古	注 2

关联方名称	注册地	关联方关系
北京合生兴业房地产开发有限公司	北京	注2
北京合生愉景房地产开发有限公司	北京	注2
北京京悦北方水产科技有限公司	北京	注2
北京科技大学天津学院	北京	注2
北京盛世鸿达安装工程有限公司	北京	注2
北京珠江联合投资管理有限公司	北京	注2
大连合生兴业房地产开发有限公司	辽宁	注2
广东盈通网络投资有限公司	广东	注2
广州合生国际酒店管理有限公司	广东	注2
广州合生水印养老产业有限公司	广东	注2
广州杰伟实业有限公司	广东	注7
广州市溢晖房地产开发有限公司	广东	注2
广州市云盛房地产投资有限公司	广东	注2
广州市珠控中医门诊部有限公司	广东	注2
广州珠江运盛企业管理有限公司	广东	注2
合生商业经营管理有限公司	广东	注2
合生实业（深圳）有限公司	广东	注2
惠东中福置业有限公司	广东	注2
惠州市合生协元房地产有限公司	广东	注2
昆山合生房地产开发有限公司	江苏	注2
林芝宏泽装饰有限公司	西藏	注2
林芝嘉鸿装饰有限公司	西藏	注2
林芝荣兴装饰有限公司	西藏	注2
林芝珠江投资有限公司鲁朗珠江酒店	西藏	注2
宁波合生锦城房地产有限公司	浙江	注2
山西合生帝景建设有限公司	山西	注2
上海合创临海房地产开发有限公司	上海	注2
上海合生锦廷房地产开发有限公司	上海	注2
上海贤立置业有限公司	上海	注2
苏州瑞银置业有限公司	江苏	注2
泰和丰景装饰工程有限公司	江苏	注2
天津瑞湾投资发展有限公司	天津	注2
伟源创投有限公司	香港	注2
恒赢投资有限公司	香港	注2
赢晟投资有限公司	香港	注2
萃轩有限公司	香港	注2

关联方名称	注册地	关联方关系
卓颖投资有限公司	香港	注2
中山市合生熙景房地产有限公司	广东	注2
珠海翠林装饰工程有限公司	广东	注2
北京国科珠控科技管理有限公司	北京	注3
北京市永联房地产开发有限责任公司	北京	注2
北京意创诺依投资管理有限公司	北京	注2
广东佛山珠江科技数码城建设有限公司	广东	注2
广东新白云物流发展有限公司	广东	注2
广东珠江传媒有限公司	广东	注2
广东珠江实业发展有限公司	广东	注2
广州超竞投资有限公司	广东	注2
广州市禾升活管家家政服务有限公司	广东	注2
广州伟励投资咨询有限公司	广东	注2
广州新瑶投资有限公司	广东	注2
广州珠江达盛房地产有限公司	广东	注2
合商科技有限公司	广东	注2
惠州市合生友天实业有限公司	广东	注2
嘉兴瑞鑫投资合伙企业(有限合伙)	浙江	注2
明亮投资有限公司	台湾	注2
内蒙古珠江投资有限公司	内蒙古	注2
上海合生房地产开发有限公司	上海	注2
上海龙汇爱嚼餐饮有限公司	上海	注2
上海龙嘉置业有限公司	上海	注2
上海龙盟房地产开发有限公司	上海	注2
上海御泰房地产发展有限公司	上海	注2
上海圆泉房地产开发有限公司	上海	注2
深圳汇晟泰股权投资企业(有限合伙)	广东	注2
深圳景行远致股权投资企业(有限合伙)	广东	注2
深圳前海明宜股权投资合伙企业(有限合伙)	广东	注2
深圳前海佩宇投资中心(有限合伙)	广东	注2
深圳市汇信众益七号投资管理合伙企业(有限合伙)	广东	注2
太仓合生房地产开发有限公司	江苏	注2
耀安电池电源科技(深圳)有限公司	广东	注2
元知合汇(上海)投资管理有限公司	上海	注2
中筑创联建筑科技(北京)有限公司	北京	注2
朱伟航		注5

关联方名称	注册地	关联方关系
朱一航		注 6
朱庆伊		注 6
刘惠英		注 6

注 1： 本公司的股东；

注 2： 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业；

注 3： 本集团的联营企业；

注 4： 本集团的合营企业；

注 5： 本公司的主要投资者个人；

注 6： 与本公司的主要投资者个人关系密切的家庭成员；

注 7： 其他关联方。

三、本企业的合营企业、联营企业

有关信息详见附注五、合并财务报表主要项目注释：七、长期股权投资。

四、关联交易情况

(一) 销售货物或提供劳务

1、定价政策

(1) 本集团按协议价向关联方提供建筑设计服务；

(2) 本集团按协议价向关联方提供建筑安装服务。

2、关联交易情况

关联方名称	定价政策	本期金额（千元）	上期金额（千元）
上海宏兴房地产发展有限公司	(2)	291,133.76	
北京创合丰威房地产开发有限公司	(2)	190,746.41	287,640.67
昆山合生房地产开发有限公司	(2)	93,738.34	
北京盛创恒达房地产开发有限公司	(2)	74,434.37	367,539.67
天津财经大学珠江学院	(2)	54,593.42	16,788.82
内蒙古珠江投资有限公司	(2)	27,011.13	
中山大学南方学院	(2)	25,973.85	29,455.54
北京科技大学天津学院	(2)	17,649.39	14,612.98
北京中天顺通房地产开发有限公司	(2)	4,862.34	11,691.57
珠江惠仁医疗健康投资有限公司	(2)	2,911.00	1,148.10
内蒙古华夏朱家坪电力有限公司	(2)	2,771.71	117,588.94
北京京悦北方水产科技有限公司	(1)	911.10	
宁波合生创展房地产有限公司	(1)	727.53	

广东珠江金融投资有限公司	(2)	650.36	
广东佛山珠江科技数码城建设有限公司	(1)	614.86	
惠州市亚派房地产有限公司	(1)	419.11	
广东韩江工程总承包有限公司	(2)	292.87	35,184.64
上海泽宇置业有限公司	(2)	113.74	
广东合生越华房地产有限公司	(1)	11.36	
广东合生泰景房地产有限公司	(1)		2,505.93
上海合生锦廷房地产开发有限公司	(1)		152.83
林芝珠江投资有限公司鲁朗珠江酒店	(1)		77.32
广东省田园实业发展有限公司	(1)		76.75
广东珠江纺织博览中心有限公司	(1)		49.53
中山市合生宏景房地产有限公司	(1)		1.33
合计		789,566.65	884,514.62

(二) 采购货物或接受劳务

1、定价政策

- (1) 该公司向本集团提供建筑安装服务，以协议价向本集团收取服务费；
- (2) 该公司向本集团提供物业管理服务，以协议价向本集团收取服务费；
- (3) 该公司向本集团提供建筑设计服务，以协议价向本集团收取服务费；
- (4) 该公司向本集团提供广告服务，以协议价向本集团收取服务费；
- (5) 该公司向本集团提供电信安装服务，以协议价向本集团收取服务费；
- (6) 该公司向本集团提供财务管理咨询服务，以协议价向本集团收取服务费；
- (7) 该公司向本集团提供房地产全程策划及运营管理咨询服务，以协议价向本集团收取服务费；
- (8) 该公司向本集团提供信息化技术服务，以协议价向本集团收取服务费；
- (9) 该公司向本集团提供工程招标与造价咨询服务，以协议价向本集团收取服务费。

2、关联交易情况表

关联方名称	定价政策	本期金额(千元)	上期金额(千元)
广东合创工程总承包有限公司	(1)	85,603.25	
广东韩江工程总承包有限公司	(1)	63,809.43	197,849.46
广东智能财税数据科技发展有限公司	(6)	23,277.74	4,270.00
广州合道信息科技有限公司	(8)	11,621.70	8,777.46
广州翔实工程咨询有限公司	(9)	11,366.94	26,767.30
北京盛世鸿达安装工程有限公司	(2)	3,237.42	
广东康景物业服务有限公司	(2)	4,069.84	17,467.71

关联方名称	定价政策	本期金额（千元）	上期金额（千元）
天津美新建筑设计有限公司	(3)	5,944.00	7,665.36
上海珠创建筑设计有限公司	(3)	969.00	11,574.81
广州市东能电力安装工程有限公司	(1)	211.02	473.86
广东珠江商业地产物业服务有限公司	(2)		9,118.41
广东盈信信息投资有限公司	(5)		2,847.91
广东韩江建筑安装工程有限公司	(1)		282.05
合计		210,110.34	287,094.33

（三）向关联方出租房产收入

单位名称	本期金额（千元）	上期金额（千元）
珠江人寿保险股份有限公司	14,432.51	13,933.37
广东康景物业服务有限公司	7,472.84	2,357.32
合生（广州）实业有限公司	3,050.83	2,518.73
珠海翠林装饰工程有限公司	1,409.50	1,387.36
广东盈通网络投资有限公司	918.64	1,206.19
北京康景家园房地产经纪有限公司	17.07	
北京珠江世纪物业管理有限公司	6.18	
合计	27,307.57	21,402.97

注：本集团按协议价向关联方提供写字楼租赁。

（四）从关联方租入房产：无

（五）本集团为其他关联方提供借款担保

接受担保公司名称	期末余额（千元）	期初余额（千元）
上海宏兴房地产发展有限公司	2,797,600.00	2,797,800.00
广东珠江纺织博览中心有限公司	2,404,470.00	2,217,800.00
恒赢投资有限公司	1,218,140.00	224,955.90
广东合生泰景房地产有限公司	1,144,000.00	1,405,000.00
广东珠江教育投资有限公司	981,000.00	981,000.00
广东航粤实业有限公司	932,900.00	952,540.00
上海合金材料总厂有限公司	670,000.00	690,000.00
广东珠江商贸物流投资有限公司	580,000.00	580,000.00
林芝珠江投资有限公司	150,000.00	200,000.00
中山大学南方学院	145,000.00	133,360.00
广东省田园实业发展有限公司	131,790.00	

天津财经大学珠江学院	23,750.00	100,000.00
合计	11,178,650.00	10,282,455.90

(六) 本集团接受其他关联方提供的融资担保

提供担保公司名称	期末余额(千元)	期初余额(千元)
赢晟投资有限公司	14,347,510.49	14,037,070.00
朱伟航		
朱一航		
北京京悦北方水产科技有限公司	3,000,000.00	-
朱伟航		
广东韩建投资有限公司	1,089,000.00	1,119,000.00
广东珠江商贸物流投资有限公司	577,000.00	677,000.00
上海伟立投资有限公司	365,000.00	440,000.00
广东合生泰景房地产有限公司	200,000.00	200,000.00
广州市新洲经济发展有限公司		
朱伟航		
广东省田园实业发展有限公司	132,800.00	-
广东伟业投资有限公司	64,060.00	1,361,460.00
丰驰投资有限公司	1,260,000.00	1,775,000.00
合计	21,035,370.49	19,609,530.00

(七) 本集团向其他关联方借款余额

提供借款公司名称	期末余额(千元)	期初余额(千元)
嘉兴瓊鑫投资合伙企业(有限合伙)	3,000,000.00	
深圳汇晟泰股权投资企业(有限合伙)	158,100.00	
深圳景行远致股权投资企业(有限合伙)	568,420.00	
深圳前海明宜股权投资合伙企业(有限合伙)	1,400,000.00	
深圳市汇信众益七号投资管理合伙企业(有限合伙)	1,300,000.00	
珠江人寿保险股份有限公司	1,650,000.00	1,650,000.00
上海宏兴房地产发展有限公司	2,702,580.00	2,702,580.00
上海合金材料总厂有限公司	1,770,000.00	1,800,000.00
珠江惠仁医疗健康投资有限公司	475,000.00	1,400,000.00
中山大学南方学院	250,000.00	
丰驰投资有限公司	900,000.00	1,210,000.00
广州珠江达盛房地产有限公司	250,000.00	
广东珠江投资控股集团集团有限公司	150,000.00	150,000.00

提供借款公司名称	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
广东珠江教育投资有限公司	1,421,000.00	1,421,000.00
合计	15,995,100.00	10,333,580.00

(八) 本集团向关联方借款支付的利息

接受借款公司名称	本期金额 (千元)	上期金额 (千元)
深圳前海寰宇投资中心 (有限合伙)	139,743.31	
广东珠江教育投资有限公司	136,959.34	129,611.84
深圳前海明宜股权投资合伙企业 (有限合伙)	113,593.74	
上海合金材料总厂有限公司	69,180.58	162,300.86
丰驰投资有限公司	63,661.45	109,158.45
珠江人寿保险股份有限公司	59,533.15	817,349.86
上海宏兴房地产发展有限公司	27,000.00	58,039.01
广东珠江投资控股集团有限公司	23,613.70	7,479.45
珠江惠仁医疗健康投资有限公司	19,339.73	111,087.67
广东珠江商贸物流投资有限公司		18,591.78
合计	652,625.00	1,413,618.92

(九) 关键管理人员报酬

项目	本期金额 (千元)	上期金额 (千元)
关键管理人员报酬	4,122.93	4,920.44

五、应收、应付关联方款项情况

期末各科目往来款余额合计数小于 1000 万的单位合并披露，列为其他。

应收账款:	注释	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
北京盛创恒达房地产开发有限公司	①	564,539.08	140,877.38
北京创合丰威房地产开发有限公司	①	313,725.58	247,204.61
上海宏兴房地产发展有限公司		210,539.93	26,570.88
中山市合生熙景房地产有限公司	①	78,168.57	29,836.20
宁波合生锦城房地产有限公司	①	61,881.60	100,356.19
广州珠江侨都房地产有限公司	①	46,305.62	40,943.04
惠州市合生协元房地产有限公司	①	46,285.02	15,339.45
广东佛山珠江科技数码城建设有限公司		36,823.67	
广州紫云山庄房地产有限公司	①	36,409.68	8,257.60
北京新京润房地产有限公司	①	35,714.74	15,371.27
惠东中福置业有限公司	①	28,904.27	51,247.40
广东合生熙景房地产有限公司	①	23,067.05	9,787.45

应收账款：	注释	期末余额（千元）	期初余额（千元）
天津合生珠江房地产开发有限公司	①	16,875.92	
天津财经大学珠江学院		15,536.20	3,432.72
苏州瑞银置业有限公司	①	14,777.39	16,885.00
惠州市亚派房地产有限公司	①	12,492.39	7,570.19
广东韩江工程总承包有限公司		12,286.80	13,952.71
广东珠江纺织博览中心有限公司		11,000.00	
上海御泰房地产发展有限公司	①	9,110.00	
上海合创临海房地产开发有限公司	①	8,022.63	6,119.03
广州市祥瑞房地产经营有限公司	①	7,826.05	7,826.05
大连合生兴业房地产开发有限公司	①	7,284.61	8,711.20
内蒙古珠江投资有限公司		7,000.00	
广东康景物业服务有限公司	①	6,936.57	5,066.57
惠州市亚新房地产有限公司	①	6,647.76	7,160.84
北京科技大学天津学院		6,646.05	3,010.27
天津京津新城教育投资有限公司	①	6,369.35	6,369.35
广东华南新城房地产有限公司	①	5,883.47	5,883.47
中山市合生灏景房地产有限公司	①	5,755.89	5,755.89
广州合生骏景房地产有限公司	①	5,481.38	4,927.02
北京中天顺通房地产开发有限公司		5,441.03	
广州建南房产发展有限公司	①	4,633.25	4,633.25
广州合生东宇房地产有限公司	①	4,622.26	4,622.27
上海龙嘉置业有限公司	①	4,370.00	
广州合生科技园房地产有限公司	①	3,544.25	3,544.25
北京合生北方房地产开发有限公司	①	3,508.15	3,508.15
西安米格影城有限公司		3,477.45	2,794.30
刘惠英		3,017.85	3,017.85
珠海翠林装饰工程有限公司	①	2,913.45	2,913.45
广州市溢晟房地产开发有限公司	①	2,766.33	2,766.33
惠州市合生友天实业有限公司	①	2,651.05	
广东合生泰景房地产有限公司		2,514.33	3,830.61
上海米格影城有限公司		2,290.76	
上海浮宇置业有限公司	①	2,284.48	2,284.48
昆山合生房地产开发有限公司			10,666.01
广州市新洲经济发展有限公司	①		10,402.17
上海合生锦廷房地产开发有限公司			8,129.66
内蒙古华夏朱家坪电力有限公司			7,322.22

应收账款:	注释	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
山西合生帝景建设有限公司			6,466.17
惠州市合生友天房地产有限公司	①		2,651.05
广东省田园实业发展有限公司			2,107.82
广东至诚伟业投资有限公司	①		2,103.40
其他		9,373.86	8,618.00
合计		1,705,705.77	880,843.22

注①:截止至2019年12月31日,本集团应收关联方款项中的人民币1,391,020.66千元由广东韩江工程总承包有限公司提供担保。

其他应收款:	注释	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
广州市新金城实业有限公司		3,734,500.58	10,228.92
上海合金材料总厂有限公司		1,783,323.91	96,771.44
远富投资有限公司		1,696,030.23	1,703,036.65
广东韩建投资有限公司		1,590,101.95	1,627,600.26
北京中天顺通房地产开发有限公司		1,289,200.95	846,313.96
珠江惠仁医疗健康投资有限公司		1,288,921.54	557,967.10
广州超竞投资有限公司		896,420.00	
北京盛创恒达房地产开发有限公司	①	500,396.00	599,119.00
明亮投资有限公司		440,000.00	
广东中大南方教育投资有限公司		407,910.92	218,554.53
广东佛山珠江科技数码城建设有限公司		381,319.50	
广东珠江商贸物流投资有限公司	①	272,606.08	669,872.90
上海五洲药业股份有限公司		260,732.25	241,982.24
广东珠江金融投资有限公司		200,044.11	200,000.00
上海御泰房地产发展有限公司	①	180,000.00	
北京创合丰威房地产开发有限公司	①	174,800.31	53,772.29
广东康景物业服务有限公司	①	158,146.41	106,399.94
广东韩江工程总承包有限公司		124,765.75	
广州珠江达盛房地产有限公司		113,137.00	
上海龙盟房地产开发有限公司	①	95,000.00	
上海合生房地产开发有限公司	①	89,500.00	
广东联信商贸物流投资有限公司		79,910.14	27,722.76
北京华夏创业房地产开发有限公司	①	59,412.18	17,224.24
伟源创投有限公司		40,000.00	40,000.00
上海伟立投资有限公司		35,647.25	35,096.03
林芝珠江投资有限公司		34,933.35	16,627.59
日佳投资有限公司	①	30,791.50	30,791.50
广州市力威房地产开发有限公司		29,009.36	29,009.36
广州市东能电力安装工程有限公司		21,655.35	21,528.02

其他应收款:	注释	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
广州市龙联投资有限公司		21,423.02	64,446.34
珠江人寿保险股份有限公司		17,160.38	
广州珠江运盛酒店管理有限公司		15,450.00	
广东合创工程总承包有限公司	①	14,472.30	14,355.71
北京怡海易诺投资管理有限公司	①	12,000.00	12,000.00
深圳伟杰投资有限公司		11,789.99	11,789.99
广州新瑞投资有限公司		11,238.58	
广州珠控文化发展有限公司		11,000.00	11,000.00
林芝珠江投资有限公司 鲁朗珠江酒店		10,128.70	
北京京悦北方水产科技有限公司		10,205.01	
上海合创置业有限公司	①	10,000.00	10,000.00
广东珠江教育投资有限公司		9,577.55	15,514.85
广州市珠江新风投资有限公司		8,499.99	12,550.29
广东珠投房地产有限公司	①	7,515.84	3,994.65
珠江惠仁医院管理有限公司		7,057.37	6,870.34
广州珠江合惠投资有限公司		6,922.79	1,134.94
上海贤立置业有限公司		6,240.71	
广州康年土地建设投资有限公司		5,947.89	944.84
广东华景新城房地产有限公司	①	5,397.30	125,831.32
朱一航		5,000.00	5,000.00
珠海珠江惠仁置业投资有限公司		4,635.39	4,715.38
上海珠创建筑设计有限公司		4,325.82	4,325.82
北京珠江华北置业有限公司		4,199.03	3,723.18
广州市惠仁儿童营养健康咨询有限公司		3,700.00	3,700.00
丰驰投资有限公司		3,400.00	88,769.93
广东信通科技有限公司	①	3,000.00	3,000.00
天津美新建筑设计有限公司	①	2,806.49	2,806.49
林芝宏泽装饰有限公司		2,493.85	
朱庆伊		2,000.00	2,000.00
广州美庭装饰有限公司	①	2,000.00	2,000.00
朱伟航		1,892.19	
广州市珠控中医门诊部有限公司		1,250.00	
广东珠江云平物流产业投资有限公司		1,069.25	1,069.25
广东珠江商业地产物业服务服务有限公司			685,851.85
广东省田园实业发展有限公司			529,421.88
深圳润都商贸物流投资有限公司			445,197.41
深圳市珠投股权投资基金管理有限公司			298,490.00
广东至诚伟业投资有限公司	①		238,365.10
广州珠江运盛企业管理有限公司			149,050.00
广州珠光房地产开发有限公司			139,337.49

其他应收款:	注释	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
天津珠江帝景温泉开发有限公司	①		100,000.03
西安立元实业有限公司			91,999.00
广东韩江建筑安装工程有限公司			91,826.71
广州珠江商业地产经营管理有限公司			87,716.42
广州顾明房地产开发有限公司	①		79,565.98
北京珠江商业管理有限公司			52,912.45
上海珠江合惠投资有限公司			38,910.00
广州市新洲经济发展有限公司	①		27,514.33
广州合生骏景房地产有限公司	①		13,000.00
广州市云盛房地产投资有限公司			12,197.21
上海珠江投资管理有限公司	①		4,206.83
广东合生泰景房地产有限公司			2,698.90
广州翔实工程咨询有限公司			2,590.34
广州合生国际酒店管理有限公司			1,000.00
泰和丰景装饰工程有限公司			975.00
珠江惠仁置业有限公司			865.75
天津珠江实业有限公司			843.71
其他		9,962.22	9,479.29
合计		16,262,278.28	10,665,177.73

注①: 截止至2019年12月31日, 其他应收关联方款项中的人民币1,622,992.52千元由广东韩江工程总承包有限公司提供担保。

预付款项:	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
广东韩江工程总承包有限公司	246,203.85	283,135.44
广东合创工程总承包有限公司	244,651.68	
广东盈信信息投资有限公司	24,515.00	24,515.00
广东康景物业服务有限公司	11,497.41	11,948.44
北京国科珠控科技管理有限公司	5,000.00	
北京京悦北方水产科技有限公司	-	70,500.94
广州合道信息科技有限公司	-	8,823.10
广州翔实工程咨询有限公司		3,434.08
其他	5,999.44	7,590.24
合计	537,867.38	409,947.24

应付账款:	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
广东韩江工程总承包有限公司	330,138.54	329,788.53

应付账款:	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
林芝荣兴装饰有限公司	152,228.59	
天津美新建筑设计有限公司	48,354.66	12,133.26
广东智能财税数据科技发展有限公司	31,610.00	20,670.00
北京合生兴业房地产开发有限公司	29,814.78	29,104.66
广州市东能电力安装工程有限公司	21,140.32	23,106.79
中筑创联建筑科技(北京)有限公司	20,863.98	
广州翔实工程咨询有限公司	20,824.12	11,379.80
广东珠江纺织博览中心有限公司	19,943.75	19,943.75
广州紫云山庄房地产有限公司	14,596.14	
合商科技有限公司	11,596.39	
北京合生愉景房地产开发有限公司	11,255.31	
广东康景物业服务有限公司	10,322.15	9,842.77
广州合道信息科技有限公司	10,178.20	10,837.24
广东珠江商贸物流投资有限公司	6,829.97	6,829.97
北京盛世鸿达安装工程有限公司	6,670.30	6,670.30
广东盈信信息投资有限公司	3,663.73	
北京珠江世纪物业管理有限公司	3,501.27	
上海珠创建筑设计有限公司	2,554.16	3,523.16
北京中天顺通房地产开发有限公司		91,052.00
合生商业经营管理有限公司		17,426.19
上海珠江投资管理有限公司		10,100.00
广东盈信信息投资有限公司		3,663.71
其他	7,192.28	7,203.77
合计	763,278.64	613,275.90

其他应付款:	期末余额 (千元)	期初余额 (千元)
广东珠江纺织博览中心有限公司	2,310,285.72	170,190.47
广东合生泰景房地产有限公司	1,826,128.19	114,742.83
上海宏兴房地产发展有限公司	1,223,804.99	1,666,892.17
上海圆泉房地产开发有限公司	791,927.90	
广东珠江投资控股集团有限公司	448,092.62	
太仓合生房地产开发有限公司	264,499.97	
广东航粤实业有限公司	222,000.00	222,000.00
广州新瑶投资有限公司	179,077.38	

其他应付款：	期末余额（千元）	期初余额（千元）
广州华城置业有限公司	165,000.00	165,000.00
卓颖投资有限公司	147,403.44	
远富投资有限公司	146,803.54	15,505.00
广东康景物业服务服务有限公司	104,516.23	108,976.16
中山大学南方学院	100,167.10	120,697.10
广东合生乐景房地产有限公司	67,092.79	267,092.79
北京逸泰润合资产管理有限公司	55,004.70	26,282.01
丰驰投资有限公司	54,482.94	
北京华夏创业房地产开发有限公司	42,139.77	
广东至诚伟业投资有限公司	41,987.91	
北京意创诺依投资管理有限公司	36,000.00	
广州市东能电力安装工程有限公司	35,862.56	35,862.56
广州合生骏景房地产有限公司	31,977.63	32,977.63
上海泽宇置业有限公司	30,000.00	30,000.00
北京珠江世纪物业管理有限公司	28,714.59	28,884.38
广东合创工程总承包有限公司	24,100.00	
广东盈信信息投资有限公司	17,010.00	297,010.00
天津美新建筑设计有限公司	13,037.80	13,037.80
北京合生北方房地产开发有限公司	10,446.90	10,919.48
广州翔实工程咨询有限公司	8,282.75	4,542.31
广东佛山珠江科技数码城建设有限公司	6,347.02	
北京创合丰威房地产开发有限公司	6,000.00	
北京珠江联合投资管理有限公司	4,000.00	4,000.00
北京国科珠控科技管理有限公司	3,050.00	
天津京津新城教育投资有限公司	3,032.91	
伟源创投有限公司	2,532.60	
朱伟航	2,385.86	2,385.86
广州伟励投资咨询有限公司	2,220.14	
深圳前海鹏宇投资中心（有限合伙）	2,100.00	
深圳市欣怡投资发展有限公司	2,000.00	2,000.00
深圳前海明宜股权投资合伙企业（有限合伙）	1,950.00	
广东韩江工程总承包有限公司		595,007.41
内蒙古华厦朱家坪电力有限公司		130,000.00
北京京悦北方水产科技有限公司		91,893.07
北京东方恒嘉房地产开发有限公司		53,850.33
林芝荣兴装饰有限公司		39,652.68

其他应付款：	期末余额（千元）	期初余额（千元）
广州杰伟实业有限公司		30,532.80
林芝宏泽装饰有限公司		11,172.97
北京中天顺通房地产开发有限公司		3,531.22
合生商业经营管理有限公司		1,974.56
北京珠江商业管理有限公司		1,736.95
广州珠江商业地产经营管理有限公司		1,714.36
广东珠江商业地产物业服务有限公司		1,158.97
其他	9,140.97	9,460.66
合计	8,470,606.92	4,310,684.53

预收账款	期末余额（千元）	期初余额（千元）
太仓合生房地产开发有限公司	26,913.87	
北京华夏创业房地产开发有限公司	25,490.00	25,490.00
中山大学南方学院	10,126.31	13,256.08
昆山合生房地产开发有限公司	8,128.28	
广东珠江纺织博览中心有限公司		308,350.00
内蒙古华夏朱家坪电力有限公司		98,355.67
北京中天顺通房地产开发有限公司		9,052.59
广东合生乐景房地产有限公司		8,308.26
其他	4,305.97	6,022.85
合计	74,964.43	468,835.45

附注八、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控，以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团面临的利率风险主要来源于银行短期借款。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品

种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。并且通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本集团会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本集团的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

附注九、公允价值的披露

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（二）可供出售金融资产				
（三）投资性房地产		33,341,744,658.80		33,341,744,658.80
（四）生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额		33,341,744,658.80		33,341,744,658.80
（五）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

一、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

于2019年12月31日，本集团不存在持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

二、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

投资性房地产，持续第二层次公允价值计量的出租建筑物，本集团采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。

对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将委估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出委估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

对于金鹰大厦、梅州大厦、珠投大厦、中关村永旺、张家湾一期、方家窑、珠江广场、国际花园、成都花博会、珠江时代广场、轻纺城管委会大楼、永乐项目、增城珠江创业中心、从化商务区项目、北京中关村项目、广州信华花园项目等，公司采用市场比较法和收益法相结合的估值方法。

附注十、资产负债表日后事项

一、重要的非调整事项

2020年3月27日，北京市规划和自然资源委员会发布《北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-24、L-26地块R2二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告》：“根据国家和北京市的相关规定，经北京市人民政府批准，北京市规划和自然资源委员会决定在北京市土地交易市场公开挂牌出让北京市丰台区南苑乡分钟寺村L-24、L-26地块R2二类居住用地国有建设用地使用权。”

该项目挂牌编号：京土整储挂(丰)[2020]012号。挂牌出让起始价为人民币571,900.00万元，竞价阶梯为人民币2,900.00万元整，竞买保证金为人民币114,400.00万元。

本公司控股子公司北京嘉富龙房地产开发有限公司为该项目一级开发单位。

二、利润分配情况

拟分配的利润或股利	无
经审议批准宣告发放的利润或股利	无

三、销售退回

截至本次审计报告日，本公司未发生销售退回。

四、其他资产负债表日后事项说明

截至本次审计报告日，本公司未发生其他需要说明的资产负债表日后事项。

附注十一、承诺及或有事项

项目	期末余额(千元)	期初余额(千元)
资本承诺		
已签约但未拨备	56,413,307.90	52,319,306.44
投资承诺		
已签约但尚未完全履行	5,976,724.54	2,520,647.43

附注十二、母公司财务报表主要项目注释

一、 应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	2,621,707.67	4.47		347,712.28	0.60	
1至2年	126,657.81	0.22		5,380,463.88	9.32	
2至3年	3,901,184.28	6.65		3,747,498.00	6.50	
3年以上	51,975,248.84	88.66		48,237,350.84	83.58	
合计	58,624,798.60	100.00	-	57,713,025.00	100.00	-

于2019年12月31日，本公司管理层认为无需计提坏账准备。

二、 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,826,737,423.09	1,737,838,259.07
应收股利	373,275,000.00	373,275,000.00
其他应收款	67,397,931,161.85	57,057,402,205.15
合计	69,597,943,584.94	59,168,515,464.22

1. 应收利息

项目	期末余额	期初余额
应收借款利息	1,826,737,423.09	1,737,838,259.07
合计	1,826,737,423.09	1,737,838,259.07

2. 应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收普通股股利	373,275,000.00	373,275,000.00
合计	373,275,000.00	373,275,000.00

3. 其他应收款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	29,875,885,648.60	44.33		15,068,067,162.28	26.41	
1至2年	10,620,064,772.04	15.76		25,980,200,846.34	45.53	
2至3年	14,035,498,354.03	20.82		13,957,371,566.69	24.46	
3年以上	12,866,482,387.18	19.09		2,051,762,629.84	3.60	
合计	67,397,931,161.85	100.00		57,057,402,205.15	100.00	

于2019年12月31日，本公司管理层认为无需计提坏账准备。

三、长期股权投资

(一) 长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对子公司投资	18,440,005,231.16	18,485,955,231.16
对合营企业投资		
对联营企业投资	90,994,149.20	190,951,831.65
对其他企业投资		
小计	18,530,999,380.36	18,676,907,062.81
减：长期股权投资减值准备		
合计	18,530,999,380.36	18,676,907,062.81

(二) 长期股权投资明细

被投资单位	期末余额	期初余额
对子公司投资：	18,440,005,231.16	18,485,955,231.16
上海珠江投资集团有限公司	3,760,000,000.00	3,760,000,000.00
广东珠江工程总承包有限公司	3,208,500,000.00	3,208,500,000.00
广东珠江新润实业投资有限公司	2,500,500,000.00	2,500,500,000.00
成都珠江润景房地产开发有限公司	1,022,730,268.65	1,022,730,268.65
北京珠江房地产开发有限公司	942,000,000.00	942,000,000.00
广州悦利房地产开发有限公司	897,000,000.00	897,000,000.00
珠海珠江帝景投资有限公司	880,000,000.00	880,000,000.00
广东南方通信科技城有限公司	717,190,350.00	717,190,350.00
江门珠江房地产开发有限公司	550,000,000.00	550,000,000.00
广州市从化珠江房地产开发有限公司	540,000,000.00	540,000,000.00
西安珠江投资有限公司	497,000,000.00	497,000,000.00
北京中天城市更新投资有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00
深圳市珠江投资发展有限公司	395,000,000.00	395,000,000.00
佛山市卓越房地产开发有限公司	310,198,400.00	310,198,400.00
西安珠江时代广场投资有限公司	308,000,000.00	308,000,000.00
宁波市鹏福德兴投资合伙企业（有限合伙）	263,379,075.60	263,379,075.60
天津珠江京津房地产投资有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00
广州珠江房地产开发中心有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
成都珠江逸景房地产有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00
江门珠江投资有限公司	137,500,000.00	137,500,000.00
广州天河科技园实业发展有限公司	109,650,000.00	109,650,000.00
广东珠江房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
广州市仁康投资有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00

被投资单位	期末余额	期初余额
北京珠江中天和置业有限公司	44,507,136.91	44,507,136.91
广州市南通城科技实业有限公司	40,400,000.00	40,400,000.00
宁波梅山保税港区桦枫达投资合伙企业(有限合伙)	40,000,000.00	7,000,000.00
广东珠江合惠建筑工程有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
天津珠江京津新城房地产开发有限公司	26,400,000.00	26,400,000.00
广东珠江现代产业投资有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
成都珠江投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
深圳豪筑房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
深圳豪庭房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
上海顺联商业房地产有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
上海合鸿房地产投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
广东珠投设计研发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
广东珠控产业投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
广东珠江商业地产经营管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
广州尚华房地产开发有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
成都珠江景鸿投资有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
广东珠江物业管理有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
广东珠江建筑工程设计有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
广州珠江聚盛投资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
清远市珠江房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
广州市珠光南景房地产有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
广州珠江翰景轩房地产有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
广州悦润房地产开发有限公司	1,000,000.00	
广东珠江置业咨询有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
北京珠创建筑设计有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
珠海珠江亿城企业管理咨询有限公司	10,000.00	
广州鸿尊峰投资合伙企业(有限合伙)	10,000.00	
广州昊之颐投资合伙企业(有限合伙)	10,000.00	
广东珠投创新产业科技有限公司	10,000.00	
广东珠江鑫泰基建控股有限公司	10,000.00	
珠江置地发展有限公司		80,000,000.00
对联营企业投资:	90,994,149.20	190,951,831.65
北京东方恒嘉房地产开发有限公司	90,994,149.20	90,994,149.20
深圳市汇信众益七号投资管理合伙企业(有限合伙)		100,000,000.00
珠海至诚领地投资有限公司		-4,438.19
珠海米格天地投资有限公司		-37,879.36

被投资单位	期末余额	期初余额
合计:	18,530,999,380.36	18,676,907,062.81

附注十三、补充资料

一、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额
非流动资产处置损益	-194,826.41
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）	46,645,396.41
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
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、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
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	54,804,105.63
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	-93,855,362.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
扣除少数股东损益前非经常性损益合计	7,399,312.95
少数股东权益影响额	40,183,345.57
所得税影响额	-1,849,828.24
合计	45,732,830.29

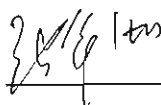
附注十四、财务报告的批准

本年度财务报表经本公司董事会批准报出。

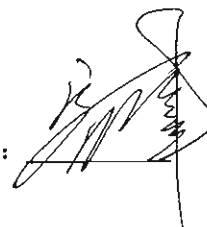
企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



广东珠江投资股份有限公司

二〇二〇年四月二十一日



统一社会信用代码

9111010108553078XF

营业执照

(副本)⁽¹⁰⁻¹⁾



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

名称 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年11月28日

合伙期限 2013年11月28日至 长期

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室



登记机关



2019 年 10 月 21 日



会计师事务所 执业证书

名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日



证书序号：0000058

说明

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

发证机关：



二〇一八年一月二十五日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000356

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人 张增刚

执行证券、期货相关业务。



证书号: 04

发证时间: 二〇一九年十二月二十二日

证书有效期至: 二〇二一年十二月二十二日



姓名 魏淑珍
Full name _____
性别 女
Sex _____
出生日期 1968-06-06
Date of birth _____
工作单位 中源会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)广东分所
身份证号码 420104196806062427
Identity card No. _____

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



魏淑珍(440100360010), 已通过广东省注册会计师协会2019
年任职资格审查, 通过文号: 粤注协(2019) 94号。



440100360010

证书编号:
No. of Certificate 440100360010

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广东注册会计师协会
发证日期:
Date of Issuance 1998 年 12 月 30 日

2019年4月换发



姓名	范风伟
Full name	_____
性别	男
Sex	_____
出生日期	1987-08-15
Date of birth	_____
工作单位	中水会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit	_____
身份证号码	413026198708158719
Identity card No.	_____

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

中水会计师事务所
广东省注册会计师协会
广东分所
地址：广州市天河区珠江新城
珠江东路10号1001室
电话：020-38901106
网址：www.zhongshui.com.cn

证书编号：110001684814
No. of Certificate

授权注册协会：广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2017 03 年 18 月 18 日
Date of Issuance



证书编号110001684814号，已通过广东省注册会计师协会2019
年任职资格审查。通过文号：粤注协[2019]94号。



110001684814