

公司代码：600684

公司简称：珠江实业

广州珠江实业开发股份有限公司

2019 年年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	蔡穗声	个人原因	吴张

三、大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。2019年度利润分配方案如下：公司拟向全体股东每10股派发现金红利0.30元（含税）。截至2019年12月31日，公司总股本853,460,723股，以此计算合计拟派发现金红利人民币25,603,821.69元（含税），占2019年度归属于上市公司股东的净利润比例为11.68%。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

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

十、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	33
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	53
第七节	优先股相关情况.....	57
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	58
第九节	公司治理.....	71
第十节	公司债券相关情况.....	77
第十一节	财务报告.....	82
第十二节	备查文件目录.....	214

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、珠江实业、珠实股份	指	广州珠江实业开发股份有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
水投集团	指	广州市水务投资集团有限公司
控股股东、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
珠江物管公司	指	广州珠江物业管理有限公司
湖南长沙公司	指	湖南珠江实业投资有限公司
珠江投资公司	指	广州珠江投资发展有限公司
珠实健康公司	指	广州珠江实业健康管理有限公司
嘉德丰公司	指	广东嘉德丰投资发展有限公司
海南锦绣	指	海南锦绣实业有限公司
广隆公司	指	广州市广隆房地产有限公司
安徽中侨公司	指	安徽中侨置业投资有限公司
海南美豪利	指	海南美豪利投资有限公司
开平恒祥公司	指	开平恒祥房地产开发有限公司
天晨公司	指	广州天晨房地产开发有限公司
金海公司	指	广东金海投资有限公司
捷星公司	指	广州捷星房地产开发有限公司
海南绿岛公司	指	海南珠江绿岛投资有限公司
亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
盛唐公司	指	广州市盛唐房地产开发有限公司
东湛公司	指	广州东湛房地产开发有限公司
品实公司	指	广州市品实房地产开发有限公司
璟逸公司	指	广州璟逸房地产开发有限公司
深圳灏泽公司	指	深圳珠江灏泽投资有限公司
穗芳鸿华公司	指	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司
东迅公司	指	广州市东迅房地产发展有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2019年1月1日至2019年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层1101
	签字会计师姓名	范荣、韩军民

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	2,947,846,259.19	3,404,521,939.57	-13.41	4,239,854,137.34
归属于上市公司股东的净利润	219,266,683.61	245,450,392.48	-10.67	359,783,218.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-172,889,865.68	127,593,707.31	-235.50	244,599,914.69
经营活动产生的现金流量净额	-122,667,814.25	467,239,303.12	-126.25	775,844,642.85
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	3,214,475,779.91	3,100,804,126.44	3.67	2,898,026,770.11
总资产	23,710,224,031.44	16,746,619,778.46	41.58	13,643,677,677.51

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益（元/股）	0.26	0.29	-10.34	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.26	0.29	-10.34	0.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.20	0.15	-233.33	0.29
加权平均净资产收益率（%）	6.86	8.17	减少1.31个百分点	13.16
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-5.41	4.25	减少9.66个百分点	8.94

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2019 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	484,161,323.11	785,384,480.89	813,180,148.00	865,120,307.19
归属于上市公司股东的净利润	69,510,975.81	-18,236,577.87	-5,584,371.03	173,576,656.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-51,457,076.80	-67,118,869.56	-45,970,283.59	-8,343,635.73
经营活动产生的现金流量净额	-206,139,068.41	497,660,304.50	562,463,255.12	-976,652,305.46

备注：

1.分季度来看，公司 2019 年业绩存在波动：公司第二、三季度出现亏损，主要原因是房地产项目销售毛利润下降，而公司财务费用增加；第四季度，公司销售收入有所增加，且海南锦绣股权出售为公司带来投资收益约 2.91 亿元，故当季度实现盈利，但扣除非经常性损益以后仍然亏损。

2.公司第四季度经营活动产生的现金流量净额为负数，主要原因是相比于前面三个季度，四季度集中发生了拍地款支付、土地增值税清算和白云湖项目工程款支付事项，合计 15.34 亿元。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

品实公司于 2019 年 12 月通过同一控制下企业合并纳入合并报表范围，合并日为 2019 年 5 月 30 日，公司根据《企业会计准则》的要求调整合并报表。

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注 (如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	293,722,163.52	注 1	-120,417,271.97	100,037,174.40
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,000.00		500,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	140,894,908.37	注 2	228,847,725.00	66,625,659.95

非经常性损益项目	2019 年金额	附注 (如适用)	2018 年金额	2017 年金额
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			-74,400,684.84	-36,366,173.05
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	33,718,606.51	注 3		/
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	62,095,911.94	注 4	167,099,647.40	27,823,732.96
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,303,997.41		-2,142,586.63	-7,177,619.83

非经常性损益项目	2019 年金额	附注 (如适用)	2018 年金额	2017 年金额
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	3,550,063.72		-2,165,165.87	1,976,222.82
所得税影响额	-129,524,107.36		-79,464,977.92	-37,735,693.60
合计	392,156,549.29		117,856,685.17	115,183,303.65

注 1：本年度处置海南锦绣、海南美豪利股权实现的投资收益。

注 2：本年度对天晨公司、穗芳鸿华公司、捷星公司等企业收取的资金占用费。

注 3：主要是公司持有的 A 股股票、结构性存款对公允价值变动损益和投资收益的影响。

注 4：本年度穗芳鸿华公司、东迅公司等企业提供委托贷款实现的损益。

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
A 股股票	81,195,470.83	92,612,245.01	11,416,774.18	11,416,774.18
非交易性权益工具	53,330,553.55	26,670,553.55	-26,660,000.00	
结构性存款	710,000,000.00	918,400,000.00	208,400,000.00	22,301,833.43
合计	844,526,024.38	1,037,682,798.56	193,156,774.18	33,718,607.61

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）报告期内公司所从事的主要业务和经营模式

作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司坚持以房地产为主业，持续深耕，精准布局，大力拓展房地产开发、物业经营及物业管理等业务，聚焦市场需求，打造精品项目，积极探索主营业务的创新和升级。公司坚持高质量自主开发模式，一方面，坚持市场导向，积极参与土地市场竞争；另一方面，充分利用与控股股东及国有企业间合作的机会，做强做大做优房地产主业，不断提高市场竞争力，实现国有资产保值增值。

（二）行业情况和公司主要业务所在城市的行业发展状况说明

1. 房地产行业宏观环境

2019年，在国内外环境复杂严峻的条件下，宏观经济仍保持着稳中向好、长期向好的基本趋势。全国“两会”强调“坚持房住不炒，防止大起大落”，聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性。中央政治局会议进一步强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。中央经济工作会议重申“坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效机制”，房地产市场全年整体保持从紧态势，地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。

在需求端，房地产金融调控政策贯穿全年，部分城市实施定向微调、保障合理住房需求，重点城市商品住宅成交规模稳中有所调整，价格环比、累计涨幅均保持在低位区间，价格表现更加平稳。在供给端，各地房地产市场趋于分化，因城施策、分类调控持续加码，供地愈发精准，在土地供给和地价设定上更加贴合市场。住宅用地供需规模同比小幅增长，平均溢价率与去年同期基本持平，土地市场整体表现较为理性。

2. 报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

（1）广东板块

中共中央、国务院于2019年2月印发实施《粤港澳大湾区发展规划纲要》，明确了粤港澳大湾区“充满活力的世界级城市群”、“具有全球影响力的国际科技创新中心”等五项重要战略定位。同时强调要将广州打造为区域发展的核心引擎之一，构建极点带动、轴带支撑网络化空间格局，充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用，着力建设国际大都市，广州将迎来历史性发展机遇。

聚焦房地产行业，2019年，广州市土地成交建筑面积为4,023.82万平方米，同比增加49.23%。商品房成交面积为1,360.37万平方米，同比增加3.15%；其中，商品住宅供应面积为883.49万平方米，同比减少27.14%，成交面积为1,034.35万平方米，同比减少1.11%，成交均价为26,177元/平方米，同比增长24.88%。（数据来源：克而瑞）

公司在广州区域的房地产项目分别位于天河区、越秀区、白云区、黄埔区、从化区、增城区，产品包括住宅、写字楼及商业物业等。报告期内，公司在广州区域共实现销售面积26,187.11平方

米。

公司位于广东开平市的开平天玺湾项目集住宅及商业物业为一体，总建筑面积 151,249.93 平方米，报告期内销售面积为 945.32 平方米，项目已基本售罄。

（2）湖南板块

作为湖南省省会城市，长沙市房地产市场空间较大，韧性十足。2019年长沙市“两会”政府工作报告，强调要持续保持房价“洼地”优势，落实“房子是用来住的、不是用来炒的”要求，稳房价、稳地价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。

2019年，长沙市土地成交建筑面积为4,433.90万平方米，同比增长34.98%。商品房成交面积为2,024.73万平方米，同比增长9.28%；其中，商品住宅供应面积为1,319.40万平方米，同比增长3.07%，成交面积为1,815.17万平方米，同比增长18.93%，成交均价为9,457元/平方米，同比增长3.20%。（数据来源：克而瑞）

公司湖南区域的房地产项目位于长沙市开福区、大河西先导区以及望城区。报告期内，公司在湖南地区共实现销售面积为 125,029.46 平方米。

（3）安徽板块

作为安徽省省会城市，合肥市持续加码房地产行业调控政策，房地产市场总体上保持平稳运行。2019年合肥市“两会”政府工作报告，指出要加快建立房地产调控长效机制，构建多层次住房保障体系，发展多元化住房租赁主体，启动城中村和危旧小区搬迁改造，综合整治老旧小区以及新建棚户区改造安置房，持续强化住房保障。

2019年，合肥市土地成交建筑面积为1,847.40万平方米，同比增加6.96%。商品房成交面积为803.31万平方米，同比减少42.41%；其中，商品住宅供应面积为652.14万平方米，同比减少32.89%，成交面积为714.25万平方米，同比减少28.37%，成交均价为17,297元/平方米，同比增长15.50%。

（数据来源：克而瑞）

合肥中侨中心位于政务区核心位置，紧邻合肥市政府，项目包括铂金街区、旗舰商业、五星级酒店及超甲级写字楼。报告期内，合肥中侨中心实现的销售面积为7,624.91平方米。

（4）海南板块

公司分别于2013年、2016年投资了海口五源河、三亚金水湾等项目。自2018年以来，由于地产政策调控、公司战略转型等原因，公司于2019年度从上述项目顺利退出。截至2019年末，公司在海南省已无投资项目。

报告期内，公司各房地产项目的基本情况及销售情况，详见“第四节 经营情况讨论与分析”之“二、报告期内主要经营情况”、“（四）行业经营性信息分析”。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

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

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）现代公司治理机制与上市公司平台优势

公司治理结构稳健成熟，三会运作务实高效，股权管理严格规范，产权管理权责清晰。报告期内，公司决策机构、监督机构与经营管理层之间权责明确，运作规范，协同高效，为公司持续、健康发展提供了组织保障。同时，公司持续优化组织体系，结合公司经营特点，健全法人治理结构，依托上市公司平台优势，借助资本市场力量，抢抓市场机遇，拓宽资源渠道，推进产融互动整合协同，努力提升公司的市场竞争力和发展活力。

（二）控股股东大力支持与国有企业合作共赢

公司始终保持与控股股东间的高效沟通、协同发展。同时，依托控股股东的综合实力和国资背景，继续加强与广州市属各大国有企业间的战略合作。报告期内，公司成功收购珠江实业集团持有的品实公司51%股权，联手广州地铁合作开发白云湖项目，助推公司继续深耕核心区域，巩固公司核心区域优势，促进国有资产的保值增值。

（三）底蕴深厚的综合实力与高质量自主开发

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

（四）匠心独具的精品策略与优质创新的多元产品

公司长期坚持专业化、精品化的发展道路，以“品质+品味”产品为目标，不断为客户提供高质量的精品建筑和贴心的物业服务，并逐渐形成以“创新”和“品质”为特色的珠江实业品牌。公司时刻不忘以“改革创新，敢为人先”的精神继续开拓进取，致力于打造高品质、高品位、精雕琢、富内涵的多元房地产精品，努力为客户提供高品质、全链条、多方位的居住服务，以艺术精工之手笔建筑城市标杆，成就城市梦想蓝图之美。公司积极不断丰富自身“房地产+”的内涵，推进多元化项目的落地，协同推进房地产开发、物业经营管理、环境保护和健康产业等多元业务，建立以市场为导向，符合市场需求，知名度与美誉度兼备的多层次产品线。

（五）发挥党建引领作用与开创国企新局面

公司始终坚持和维护党在国有企业的核心地位，充分发挥党委“把方向、管大局、保落实”的领导核心作用，全面贯彻落实党的十九大精神，推动全面从严治党在国企落实落地。公司全面加强党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设与纪律建设，严格执行“三重一大”决策制度，积极开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，突出选人用人导向，增强基层组织“软实力”，

扎实推进党风廉政建设，筑牢廉洁自律思想防线，充分发挥党建引领作用，切实做到党建工作与企业经营有机融合，开创国有企业高质量发展新局面。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂，公司坚持以提高发展质量和经营效益为重心，调整了发展思路和步伐，企稳经营局面，以自主开发模式为主，以市场为导向，打造企业多层次产品线，不断提高市场竞争力。

（一）公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 294,784.63 万元，同比减少 13.41%；实现归属于母公司净利润 21,926.67 万元，同比减少 10.67%；实现每股收益 0.26 元，同比减少 10.34%；实现加权平均净资产收益率 6.86%，同比减少 1.31 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 2,371,022.40 万元，同比增长 41.58%，归属于母公司所有者权益 321,447.58 万元，同比增长 3.67%，公司资产负债率为 81.91%。

（二）房地产开发情况

报告期内，房地产开发业务全年实现营业收入 251,325.12 万元，同比减少 8.96%。截至报告期末，公司房地产开发业务集中在广东、湖南、安徽等区域。项目具体信息详见本节之“二、报告期内主要经营情况”之“（四）行业经营性信息分析”。

（三）物业经营与物业管理情况

公司的物业经营与物业管理工作规范有序，增长稳定。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 17,983.32 万元，同比增长 14.02%，其中物业经营收入 9,564.55 万元，物业管理收入 5,850.25 万元，旅游酒店收入 2,568.52 万元。

（四）健康管理业务发展情况

公司的健康管理业务基于社区的健康管理中心，围绕社区客户提供一系列综合性健康服务。报告期内，健康管理业务实现收入 41.00 万元。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 294,784.63 万元，同比下降 13.41%；实现归属于母公司净利润 21,926.67 万元，同比下降 10.67%。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,947,846,259.19	3,404,521,939.57	-13.41
营业成本	2,005,092,929.31	2,094,744,763.42	-4.28
销售费用	70,530,301.31	95,799,727.86	-26.38
管理费用	125,601,232.51	133,815,403.26	-6.14

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
研发费用			
财务费用	389,068,009.79	129,775,779.87	199.80
经营活动产生的现金流量净额	-122,667,814.25	467,239,303.12	-126.25
投资活动产生的现金流量净额	1,631,037,570.41	-3,224,476,282.65	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-964,322,536.28	1,910,900,850.82	-150.46

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司实现营业收入 294,784.63 万元，同比下降 13.41%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	2,513,251,183.55	1,740,454,501.27	30.75	-8.96	-1.65	减少 5.14 个百分点
物业出租及管理	179,833,317.43	144,958,032.36	19.39	14.02	2.46	增加 9.09 个百分点
健康管理咨询	410,028.15	5,000.00	98.78	-47.20	-98.18	增加 34.10 个百分点
工程结算及服务收入	25,138,586.35	6,668,327.54	73.47	不适用	不适用	不适用
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠江璟园	9,074,109.58	2,944,090.83	67.56	-95.21	-90.41	减少 16.23 个百分点
珠江嘉园	523,350,978.09	207,477,648.64	60.36	-15.08	-26.40	增加 6.10 个百分点
御东雅轩	5,563,045.71	1,984,312.30	64.33	1,003.64	860.88	增加 5.30 个百分点
翰林国际公馆				-100.00	-100.00	不适用
旧有物业销售	69,502,218.89	12,996,872.93	81.30	不适用	不适用	不适用
开平天玺湾	14,631,875.24	8,917,250.00	39.06	-77.67	-80.38	增加 8.44 个百分点
长沙珠江花城	3,831,226.63	3,964,331.79	-3.47	-60.36	-60.58	增加 0.57 个百分点
长沙珠江郦城	8,352,588.75	6,741,798.19	19.28	-75.42	-71.47	减少 11.19 个百分点
长沙新地东方明珠	428,751,461.17	246,145,356.35	42.59	57.44	63.36	减少 2.08 个百分点
长沙珠江悦界商业中心	217,850,346.61	148,208,658.02	31.97	-74.40	-75.28	增加 2.44 个百分点
长沙柏悦湾	1,114,037,020.22	942,832,017.81	15.37	不适用	不适用	不适用
合肥中侨中心	118,306,312.66	92,991,108.01	21.40	15.31	52.56	减少 19.19 个百分点
三亚金水湾				-100.00	-100.00	不适用

物业出租及管理	179,833,317.43	144,958,032.36	19.39	14.02	2.46	增加 9.09 个百分点
健康管理咨询	410,028.15	5,000.00	98.78	-47.20	-98.18	增加 34.10 个百分点
工程结算及服务收入	25,138,586.35	6,668,327.54	73.47	不适用	不适用	不适用
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
广东广州地区	749,199,750.24	378,563,343.62	49.47	-28.03	-38.44	增加 8.54 个百分点
广东江门地区	14,631,875.24	9,281,787.18	36.56	-77.67	-80.50	增加 9.19 个百分点
湖南地区	1,834,025,137.02	1,395,936,884.38	23.89	52.10	60.94	减少 4.18 个百分点
安徽地区	120,776,352.98	108,303,845.99	10.33	16.94	45.43	减少 17.57 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

①主营业务分产品情况表中，各开发产品营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

②房地产营业收入同比减少 8.96%，主要是由于不同项目所处的不同销售环节。其中，珠江璟园、长沙珠江花城、长沙珠江郦城均处于销售的尾货阶段，受制于当地限购限售限价等政策及周边市场价格影响，项目去化压力较大；长沙珠江悦界商业中心处于开盘销售的次年，由于开盘销售当年去化较快，收入与成本基数较高，本期收入与成本同比下降较大，未来存在销售持续承压的风险。

③翰林国际公馆项目本年度未开盘，无销售收入。长沙柏悦湾项目 2019 年开盘，实现收入 11.14 亿元。

④本年度，公司董事会先后审议通过《关于 2019 年存量物业销售方案的议案》、《关于调整存量物业销售方案的议案》，同意公司将持有的部分存量物业（车位、商铺、住宅等）进行出售，详情见《关于调整存量物业销售方案的公告》（编号：2019-084）。2019 年度，公司实现存量物业销售收入 6,950.22 万元。

⑤公司本年度通过股权转让方式从海南美豪利退出，不再将其纳入合并报表范围，故三亚金水湾项目无销售收入。

⑥本年度，湖南长沙公司出资设立长沙固业工程有限公司，提供工程设计管理实施等业务，当期实现工程结算及服务收入 2,513.86 万元。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业		1,740,454,501.27	86.80	1,769,714,114.27	84.48	-1.65	
物业出租及管理		144,958,032.36	7.23	141,479,537.89	6.75	2.46	
健康管理咨询		5,000.00	0.00	274,293.72	0.01	-98.18	销售收入减少所致
工程结算及服务收入		6,668,327.54	0.33	/	/	不适用	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
珠江璟园		2,944,090.83	0.15	30,700,459.01	1.47	-90.41	销售收入减少所致
珠江嘉园		207,477,648.64	10.35	281,914,427.15	13.46	-26.40	销售收入减少所致
御东雅轩		1,984,312.30	0.10	206,510.61	0.01	860.88	销售收入增加所致
翰林国际公馆				86,123,982.99	4.11	-100.00	本期未开售
旧有物业销售		12,996,872.93	0.65			不适用	
开平天玺湾		8,917,250.00	0.44	45,458,072.00	2.17	-80.38	销售收入减少所致
长沙珠江花城		3,964,331.79	0.20	10,056,875.98	0.48	-60.58	销售收入减少所致
长沙珠江郦城		6,741,798.19	0.34	23,632,918.82	1.13	-71.47	销售收入减少所致
长沙新地东方明珠		246,145,356.35	12.28	150,674,313.55	7.19	63.36	销售收入增加所致
长沙珠江悦界商业中心		148,208,658.02	7.39	599,643,717.63	28.63	-75.28	销售收入减少所致
长沙柏悦湾		942,832,017.81	47.02			不适用	
合肥中侨中心		92,991,108.01	4.64	60,954,832.29	2.91	52.56	销售收入增加所致
三亚金水湾				306,177,994.98	14.62	-100.00	本年不纳入合并范围内所致
物业出租及管理		144,958,032.36	7.23	141,479,537.89	6.75	2.46	销售收入增加所致
健康管理咨询		5,000.00	0.00	274,293.72	0.01	-98.18	销售收入减少所致
工程结算及服务收入		6,668,327.54	0.33			不适用	

成本分析其他情况说明

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

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 7,235.60 万元，占年度销售总额 2.88%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 4,183.74 万元，占年度销售总额 1.66%。

前五名供应商采购额 38,322.96 万元，占年度采购总额 36.63%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 32,589.69 万元，占年度采购总额 31.15%。

3. 费用

适用 不适用

报告期内，公司销售费用 7,053.03 万元，同比下降 26.38%，主要是房地产销售收入下降，佣金结算及宣传推广费用减少所致；管理费用 12,560.12 万元，同比下降 6.14%；财务费用 38,906.80 万元，同比增加 199.80%，主要是发债增加利息支出以及本期资本化利息减少所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额同比减少 126.25%，主要原因是本年新增房地产项目导致的拍地以及工程支出增加所致；相较上期，投资活动产生的现金流量净额同比增加 4,855,513,853.06 元，主要是公司 2019 年处置海南锦绣和收回部分债权本金所致；筹资活动产生的现金流量净额同比减少 150.46%，主要是偿还银行借款增加和取得借款减少所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

2019 年度，公司实现投资收益 27,941.26 万元，主要来自海南锦绣股权转让事项，详见本节之“（六）重大资产和股权出售”。

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	本期期初数	本期期初数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,999,308,144.83	8.43	1,462,499,415.06	8.73	36.70	
应收账款	17,856,842.56	0.08	12,381,238.05	0.07	44.23	
预付款项	131,157,629.91	0.55	28,946,242.25	0.17	353.11	
其他应收款	1,902,579,693.99	8.02	3,551,125,378.67	21.21	-46.42	
存货	13,527,751,611.03	57.05	5,340,623,334.24	31.89	153.30	

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	本期期初数	本期期初数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	3.34	0.00	0.00	不适用	
其他流动资产	294,372,068.64	1.24	691,559,778.12	4.13	-57.43	
其他权益工具投资	26,670,553.55	0.11	53,330,553.55	0.32	-49.99	
长期待摊费用	2,412,813.35	0.01	1,365,801.25	0.01	76.66	
其他非流动资产	0.00	0.00	350,000,000.00	2.09	-100.00	
预收款项	290,383,911.09	1.22	188,529,119.26	1.13	54.03	
应交税费	778,138,307.44	3.28	595,401,991.58	3.56	30.69	
其他应付款	8,302,148,770.82	35.02	1,503,746,136.09	8.98	452.10	
一年内到期的非流动负债	960,202,000.00	4.05	1,744,658,203.04	10.42	-44.96	
长期借款	3,242,488,000.00	13.68	5,420,378,381.93	32.37	-40.18	
应付债券	4,962,735,999.97	20.93	2,407,421,423.26	14.38	106.14	
资本公积	11,050,656.00	0.05	85,921,100.11	0.51	-87.14	

其他说明

货币资金：主要是销售回笼资金所致；

应收账款：主要是应收物业经营费及新增长沙固业公司应收工程款所致；

预付款项：长沙柏悦湾项目预付工程款增加和 2019 年下半年启动白云湖项目导致预付的工程款增加所致；

其他应收款：主要是本期收回债权投资款所致；

存货：主要是本期加大房地产开发投入，土地储备等房地产存货增加，新增白云湖、塔岗村、四方公馆、长沙柏悦湾等房地产项目开发成本所致；

一年内到期的非流动资产：从其他非流动资产以及债权投资重分类至本科目；

其他流动资产：2019 年末房地产项目土增清算导致的预缴土增税较 2018 年末大幅下降所致；

其他权益工具投资：公司首次执行新金融工具准则，可供出售金融资产年初数重分类至其他权益工具投资，重分类后其他权益工具投资比年初减少 49.99%，主要是落实对捷星公司的实际出资，并将其调整至长期股权投资按权益法核算所致；

长期待摊费用：主要原因为发生酒店的改造成本所致；

其他非流动资产：重分类至一年内到期的非流动资产；

预收款项：珠江璟园、旧有物业、长沙柏悦湾预收房款同比上升所致；

应交税费：本期应交土地增值税同比上升所致；

其他应付款：因收购品实公司等事项，公司 2019 年末应付往来款同比上升所致；

一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券：公司视业务需要和金融市场环境合理安排融资计划，2019 年加大债券发行力度，适当减少长期借款比重；

资本公积：收购品实公司构成同一控制下企业合并，收购价差冲减资本公积。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押资产，包括存货、固定资产和投资性房地产。此外，公司部分货币资金为项目担保保证金和按揭担保保证金，在担保期间使用权收到限制。具体情况如下表所示：

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	用途
货币资金	26,495,700.14	项目担保保证金、按揭担保保证金
存货	1,010,886,147.48	抵押借款的抵押物
固定资产	220,484,642.52	抵押借款的抵押物
投资性房地产	855,264,355.52	抵押借款的抵押物
合计	2,113,130,845.67	

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营性信息分析内容见本节“一、经营情况讨论与分析”部分。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	长沙（四方公馆项目）	90,297.38		77,578.00	否		
2	广州（白云湖项目）	537,470.00		408,060.30	是	408,060.30	51
3	广州（塔岗村项目）	183,868.00		131,877	否		
	合计	811,635.38		617,515.30			

其他说明：

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

（2）本年度内，公司转让海南锦绣股权，天晨公司、JY-8 等项目动工开发，故上表不再列示海南锦绣、天晨公司、JY-8 等项目地块。

（3）报告期内，公司积极获取房地产项目，补充土地储备，提高持续经营能力。公司新增持有待开发土地面积为 811,635.38 平方米，规划计容建筑面积为 617,515.30 平方米，其中四方公馆项目和塔岗村项目为土地市场竞拍获得的独立开发项目，白云湖项目为公司与广州地铁集团有限公司合作开发项目，公司在合作开发项目的权益占比为 51%。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平方 米)	总建筑面积(平 方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积(平 方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	广州市 天河区	珠江璟园	住宅、 商业	竣工项目	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	237.43
2	广州市 黄埔区	珠江嘉园	住宅、 商业	竣工项目	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	4,729.00
3	广州市 越秀区	珠江颐德 大厦	商业	竣工项目	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	96,457.00	3,280.17
4	广州市 越秀区	御东雅轩	住宅、 商业	竣工项目	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	386.17
5	开平市 新港路	开平天玺 湾	住宅、 商业	竣工项目	38,385.70	151,249.93	151,249.93	-	151,249.93	60,254.31	3,086.00
6	广州市 从化区	翰林国际 公馆	住宅、 商业	竣工项目	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	1,670.58
7	广州市 白云区	白云湖项 目	住宅、 商业	在建项目	222,886.00	521,230.00	738,930.00	201,459.80	-	1,469,962.00	47,517.00
8	广州市 增城区	塔岗村项 目	住宅、 商业	在建项目	43,959.05	131,877.00	183,868.00	-	-	271,910.00	72,531.61
9	长沙市 开福区	长沙珠江 花城	住宅、 商业	竣工项目	217,325.53	465,982.18	556,973.76	-	556,973.76	229,190.28	-
10	长沙市 开福区	长沙珠江 郦城	住宅、 商业	竣工项目	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	5,178.19
11	长沙市 开福区	长沙珠江 悦界商业 中心	住宅、 商业	在建项目	61,255.21	230,462.91	338,428.39	140,574.06	-	269,922.84	28,795.30
12	长沙市 大河西 先导区	长沙柏悦 湾	住宅、 商业	在建项目	74,072.00	185,177.35	235,803.95	183,420.76	-	314,314.96	28,614.00
13	长沙市 望城区	长沙新地 东方明珠	住宅、 商业	在建项目	121,377.90	181,987.95	225,114.97	-	131,163.60	117,735.77	14,426.58

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平方 米)	总建筑面积(平 方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积(平 方米)	总投资额	报告期实际 投资额
14	长沙市 开福区	长沙四方 公馆项目	住宅、 商业	在建项目	21,109.98	77,578.00	90,297.38	-	-	98,819.53	43,292.12
15	合肥市 政务文化新区	合肥中侨 中心	商业	竣工项目	42,423.11	164,944.92	243,613.89	-	243,613.89	195,740.00	10,702.28
				合计	1,163,965.36	2,986,831.39	3,931,069.32	525,454.62	2,249,790.23	3,958,676.97	264,446.43

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	491.98
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	269,235.04	24,624.81
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	39,112.47	-
4	广州市越秀区	御东雅轩	住宅、商业	35,770.21	125.00
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	132,396.15	945.32
6	广州市从化区	翰林国际公馆	住宅、商业	43,123.94	-
7	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	450,068.39	261.50
8	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	446,254.85	3,106.10
9	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业 中心	住宅、商业	234,469.22	228.37
10	长沙市大河西 先导区	长沙柏悦湾	住宅、商业	185,124.55	65,983.21
11	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	828,982.83	55,450.28
12	合肥市政务文 化新区	合肥中侨中心	商业	184,984.67	7,624.91
			合计	2,947,104.93	158,841.48

备注：“可供出售面积”指各项目可供出售的总面积，“已预售面积”指各项目在报告期内的销售签约备案面积。

4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
907,269.00	6.45	19,316.22

报告期内，公司房地产业务融资目的为项目建设，主要融资方式为银行贷款、信托贷款、发行公司债券等。截至报告期末，公司融资总额为 907,269.00 万元，整体平均融资成本为 6.45%。

其中，最低项目融资成本为 4.75%，最高项目融资成本为 7.50%。2020 年融资安排为预计新增借款 630,000.00 万元（含 630,000.00 万元、包括借新还旧）。

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期内，公司对外股权投资实际金额 112,959.64 万元，相比上年对外股权投资总额 45,999 万元增加 66,960.64 万元，增幅为 145.57%。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

报告期内，公司主要股权投资情况如下：

序号	被投资公司名称	主要业务	本期投资占被投资公司股权份额	期末持股比例	资金来源	合作方	投资期限	是否涉诉
1	广州市品实房地产开发有限公司	房地产开发	51%	51%	自筹	广州地铁集团有限公司	无固定期限	否
2	广州捷星房地产开发有限公司	房地产开发	25.952%	25.952%	自筹	瑞士中星投资有限公司、广州珠江实业集团有限公司	无固定期限	否
3	广州璟逸房地产开发有限公司	房地产开发	100%	100%	自筹	无	无固定期限	否

① 收购品实公司 51%股权

第九届董事会 2019 年第十五次会议审议通过了《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的议案》，同意公司以 335,367,775.64 元股权对价款收购广州珠江实业集团有限公司持有的品实公司 51%股权。具体内容详见《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的公告》（编号：2019-069）。公司 2019 年第五次临时股东大会审议通过了上述议案，具体内容详见《2019 年第五次临时股东大会决议公告》（编号：2019-076）。

②向捷星公司增资

公司第九届董事会 2019 年第一次会议审议通过了《关于向广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的议案》，同意公司按照持股比例 25.952%向参股子公司捷星公司补缴出资款人民币 5,514.40 万元，并对其增资人民币 2,641.64 万元。具体内容详见《关于向广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的公告》（编号：2019-005）。

公司第九届董事会 2019 年第十六次会议审议通过了《关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》，同意公司按照持股比例 25.952%向参股子公司广州捷星房地产开发有限公司增资人民币 3,693.05 万元。具体内容详见《关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的公告》（编号：2019-074）。

③投资设立璟逸公司

公司第九届董事会 2019 年第十二次会议审议通过了《关于拟参与增城区永宁街塔岗村地块竞拍的议案》，同意公司竞拍增城区永宁街塔岗村地块。2019 年 9 月，公司以人民币 145,000 万元的报价成功竞得增城区永宁街塔岗村地块，并出资设立广州璟逸房地产开发有限公司作为项目公司开发该地块。具体内容详见《关于竞拍获得土地使用权的公告》（编号：2019-060）。

④其他情况说明

2019 年 12 月，公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议通过了《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的议案》，同意公司以 7,347.28 万元股权对价款收购廖东旗持有的广东金海投资有限公司 45%股权，收购完成后，金海公司将成为公司的全资子公司。具体内容详见《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的公告》（编号：2019-082）。

2019 年 5 月，公司向法院起诉金海公司。2020 年 1 月 21 日，金海公司完成工商变更登记。2020 年 3 月 19 日，公司已支付收购价款的 50%以上，金海公司自此成为本公司的全资子公司，本公司向法院申请撤诉并获得准予撤诉裁定。具体内容详见《关于诉讼进展暨收到撤诉裁定的公告》（编号：2020-004）。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

2019 年 10 月 30 日，公司全资子公司湖南长沙公司以人民币 41,516 万元的报价成功竞得长沙市开福区陡岭路两厢棚改收回项目，详见《关于湖南珠江实业投资有限公司竞拍获得土地使用权的公告》（编号：2019-077）。该项目现暂定名为“四方公馆项目”，截至 2019 年末投资情况参见本节之“（四）行业经营性信息分析”之“2.报告期内房地产开发投资情况”。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

资产类别	初始投资成本	资金来源	报告期内购入金额	报告期内出售金额	报告期内投资收益	报告期内公允价值变动
A 股股票	20,000.00	自有资金			6.72	1,134.96
非交易性权益工具	3,712.24	自有资金				
理财产品	71,000.00	自有资金	401,000.00	380,160.00	2,230.18	

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1.海南锦绣股权出售

公司第九届董事会 2019 年第十二次会议审议通过了《关于拟挂牌转让海南锦绣实业有限公司股权的议案》，同意以不低于人民币 64,572 万元作为挂牌底价在产权交易所公开挂牌转让公司持有的海南锦绣 51%的股权，具体内容详见《关于拟挂牌转让海南锦绣实业有限公司股权的公告》（编号：2019-058）。公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过了上述议案，具体内容详见《2019 年第四次临时股东大会决议公告》（编号：2019-062）。

2019 年 10 月 22 日至 2019 年 11 月 18 日，本次股权转让事项在广州市产权交易所公开挂牌。洪启旭以 64,572 万元的价格摘牌受让海南锦绣 51%的股权。公司于 2019 年 11 月 26 日与洪启旭签署《产权交易合同》，详见《关于公开挂牌转让海南锦绣实业有限公司股权的进展公告》（编号：2019-079）。本次交易的股权转让价款为 64,572 万元，公司实现投资收益 29,160.80 万元，占公司 2019 年度利润总额的 72.75%。本次交易不属于公司经常性事项，所产生的收益计入非经常性损益。

本次出售股权符合公司整体战略发展规划，有效回笼资金，确保国有资产投资及收益安全。

2.存量物业处置

为完善存量物业资产管理，优化和盘活公司存量资产，公司拟将部分存量物业（车位、住宅、商铺等）出售，详见《关于拟出售部分存量物业的公告》（编号：2019-048）、《关于调整存量物业销售方案的公告》（编号：2019-084）。报告期内，公司实现存量物业销售收入 6,950.22 万元，销售成本 1,299.69 万元。目前该项工作在继续推进过程中。

3.交易性金融资产处置

为了优化资产结构，提高公司资产流动性及使用效率，公司拟通过二级市场择机处置所持有的中国平安、冠昊生物、*ST 瑞德及尔康制药等股票类金融资产，详见《关于择机处置股票类交易性金融资产的公告》（编号：2019-044）。2019 年度内，公司暂无实际卖出上述股票，上述股票本年度公允价值变动损益 1,134.96 万元。后续，公司将按照资产管理需要择机处置该资产。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

截止到报告期末，公司共拥有 14 家二级子公司，具体如下：

单位:万元 币种:人民币

公司名称	主要业务	本公司持股比例 (%)	注册资本	2019 年末		2019 年
				总资产	净资产	净利润
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	80	300	4,924.72	1,132.90	226.63

公司名称	主要业务	本公司持股比例 (%)	注册资本	2019 年末		2019 年
				总资产	净资产	净利润
广州珠江投资发展有限公司	自有资金投资、物业管理	100	2,000.00	11,803.16	10,218.48	491.10
湖南珠江实业投资有限公司	房地产开发	100	40,000.00	436,996.33	186,783.17	21,506.74
广东嘉德丰投资发展有限公司	房地产开发	100	8,636.00	139,875.48	94,044.09	13,653.97
广州市广隆房地产有限公司	房地产开发	100	16,217.30	40,562.62	20,190.47	-27.62
广州珠江实业健康管理咨询有限公司	健康管理咨询服务	100	200	293.38	254.40	-30.31
安徽中侨置业投资有限公司	房地产开发	50.71	20,288.00	173,072.94	105,038.39	-4,879.01
广东金海投资有限公司	房地产经营管理策划	55	2,222.00	46,401.36	-8,142.62	-4,223.90
开平恒祥房地产开发有限公司	房地产开发	40	800	13,716.93	2,957.97	-654.82
海南珠江绿岛投资有限公司	房地产项目投资	100	10,000.00	9,547.61	9,542.63	-224.66
广州市盛唐房地产开发有限公司	房地产开发	51	3,061.22	20,628.47	-3,054.32	-2,233.65
广州市品实房地产开发有限公司	房地产开发	51	40,075.00	884,637.59	89,253.28	-899.63
广州璟逸房地产开发有限公司	房地产开发	100	1,000.00	128,008.39	55,502.77	2.77
深圳珠江灏泽投资有限公司	项目投资、物业管理	100	300.00	0.00	0.00	-10.00

截止到报告期末，公司共拥有 9 家参股公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	投资成本	累计损失（减值准备金额）	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州捷星房地产开发有限公司	13,937.65		25.95	25.95
海南珠江国际置业有限公司	1,500.00	89.52	7.5	7.5
广州市听云轩饮食发展有限公司	400	400	26.67	26.67
中房集团汕头广联实业股份有限公司	555.66	555.66	7.13	7.13
珠海中珠集团股份有限公司	1,256.57		2.66	2.66
广州天晨房地产开发有限公司	490		49	49
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	43,435.00		49	49
广东亿华房地产开发有限公司	4,674.00		41	41

公司名称	投资成本	累计损失（减值准备金额）	持股比例（%）	表决权比例（%）
广州东湛房地产开发有限公司	6,500.00		30.23	30.23
合计	72,748.88	1,045.18		

（八） 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一） 行业格局和趋势

适用 不适用

1. “房住不炒”的政策定位不变，因城施策促进市场平稳发展。全国“两会”明确提出要防止房市大起大落，确保房地产调控政策趋稳。中央政治局会议进一步重申“房住不炒”的政策主基调，强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，同时要落实好一城一策、因城施策，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效管理调控机制。

2. 基本面承压态势不改，城市分化持续加剧。调控政策逐步落实落地，房地产金融严监管态势延续，银保监会表态严格执行授信集中度等监管规则，受信贷收紧等政策影响，房地产开发投资额度增速放缓。存量市场格局加剧城市分化，在一城一策、因城施策等政策影响下，核心一二线城市受益于区域政策利好、产业经济支撑、公共配套健全等因素，整体发展良好。三四线城市受制于去库存政策持续退出、当地购买力相对有限等因素，房市或继续承压。

3. 业务创新持续深化，“房地产+”助推转型升级。面对房地产市场的严峻挑战，房地产企业纷纷探索“房地产+”业务模式，从单一的房地产开发向物业经营与管理、环境保护、健康服务等其他相关业务拓展延伸，叠加城镇老旧小区改造、养老产业及城市更新等业务的兴起，房地产企业通过积极创新业务模式，进而实现公司的转型升级。

（二） 公司发展战略

适用 不适用

新形势下，我国经济正处于从旧动能向新动能，从高速增长向高质量发展转型的关键期。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持推进高质量发展，进一步稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期成为当前市场的主基调。公司积极把握宏观经济形势，以风险管控为前提，对内强化公司治理，优化组织管控；对外积极开拓市场、拓宽融资渠道，最终实现高质量自主开发，重点包括以下几个方面：

1. 加强公司治理

进一步完善以董事会为核心的内部治理结构，确保三会运作高效规范，重大事项决策科学，不断提高信息披露质量，维护投资者关系，巩固公司良好品牌形象，促进股权精细管理，产权管理权责清晰，将“敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏风险”贯彻落实到上市公司治理过程中。同时公司不断加强上市公司平台功能，助推产融互动协同发展，努力提升股东回报水平，逐步解决与控股股东的同业竞争问题，利用资本市场推动企业做大做强做优。

2. 清晰战略布局

报告期内，公司启动“十四五”规划编制工作，以高质量自主开发为主线进行谋篇布局，形成战略引领的新活力。公司将紧抓粤港澳大湾区建设的重大历史性机遇，深耕细作、科学布局，并以此作为“十四五”发展的“主战场”。公司将积极参与土地市场竞争，依托控股股东和国有上市公司平台的资源优势，加强与各大广州市属国有企业的战略合作，同时挖掘湖南、安徽等区域的战略布局潜力，实现自主开发项目规模增长，提升公司可持续发展能力。

3. 优化管理平台

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

4. 健全激励机制

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

5. 实现业务创新

公司长期坚持专业化、精品化的发展道路，深耕房地产主业，夯实“房地产+”业务，通过聚焦产品设计与研发，提升项目运营管控能力，将打造精品地产项目和物业管理服务作为提升公司核心竞争力的关键要素。公司将积极探索城市更新领域，布局以土壤修复为切入点的工程业务，通过参与土地一级整理，多渠道拓展项目来源，为房地产二级开发创造有利条件。同时，激活存量，培养以月子中心、医护康养为主的都市健康产业，力争在“十四五”建设时期形成一定规模。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

根据公司经营情况及项目开发计划，公司2020年计划开工项目5个，分别为白云湖项目二期、长沙珠江悦界商业中心商业项目、长沙新地东方明珠二期、长沙四方公馆项目和塔岗村项目，计划新开工面积622,949.14平方米；2020年计划竣工项目为长沙柏悦湾项目一期和长沙珠江悦界商业中心住宅项目，2020年计划竣工项目面积246,767.58平方米。同时，公司还将通过自主开发和国企合作等方式，孵化新的优质房地产项目。

公司将充分发挥自身优势，抢抓机遇，担当实干，积极融入和参与粤港澳大湾区建设，坚持以市场为引领，深入研判市场形势，谋划发展开拓思路，落实“控风险、稳增长、调结构、树新风”的工作主线和思路，坚持以房地产为主业，努力实现公司转型升级与持续健康发展。

具体措施概括为：

1.聚焦房地产主业，加大在粤港澳大湾区内的土地和新项目储备力度，实现自主开发项目规模增长；

2.提升房地产项目运营管控能力和水平，梳理和优化关键流程，全力推进项目建设提速增效，打造以现金流、财务指标为主线的房地产主业管控平台；

3.强化并购类投资项目的风险管控，稳步推进对外投资合作项目工作进展，及时化解风险；

4.积极开拓新的融资渠道，加强资金管控，建立公司资金管控体系，提高资金利用效率；

5.全面提升行政管理效能，推行精细化管理，实施“效率倍增”计划，锻造创新驱动能力；

6.进一步优化人力资源管理体系及制度，完善人才梯队建设，制定重点任务落实的激励保障措施。

（四） 可能面对的风险

√适用 □不适用

1.政策风险

房地产调控政策持续加码，政策管控幅度与深度再度加大。房地产调控限制政策从紧从严执行且逐渐向三四线城市加速下沉，限购限售限价等政策可能会对房地产市场造成更大的冲击。公司将行业调控政策进行深度研判，及时调整发展策略，有效规避政策调控风险，降低政策调控对项目销售带来的不利影响，推动房地产开发与经营健康可持续发展。

2.疫情风险

2020年春节前后，新冠疫情突然爆发并急速蔓延，房地产行业遭受了巨大的不利冲击。受疫情防控政策影响，房地产项目施工和建设被迫延期，项目开发和回款周期拖长，流动性压力增大。同时，由于疫情防控的需要，居民大量减少外出时间，房地产项目线下销售渠道暂时关闭，商品

房销售遇冷。公司已安全有序推进复产复工，在保证项目质量的同时压缩开发周期，大力提速增效，千方百计把疫情影响降至最低限度。

3.行业风险

房地产行业整体融资环境依旧偏紧，盈利空间进一步受到挤压，行业集中度提升、行业内部竞争加剧，房地产企业生存压力加大。公司将充分发挥国有控股上市公司品牌和融资优势，依托控股股东资源和实力，加强国企间的战略合作，沿着多元化精品方向，全方位开展房地产开发、物业运营与管理等业务，提高企业运营效率，持续增强抗风险能力。

4.经营风险

公司坚持高质量自主开发模式，在日益激烈的市场竞争压力下，公司对决策效率质量、运营管理能力及风险防范水平等多项工作提出了更高的要求。公司将搭建房地产组织管控平台，优化组织管理体系，提升管理水平，强化货值管理体系，丰富宣传营销手段，加快项目周转效率，强化激励考核手段，持续赋能组织，为公司把握发展机遇实现规模增长提供有力支撑。

(五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

《公司章程》第一百六十三条 公司利润分配政策为：

1. 利润分配决策程序

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

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

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

2. 利润分配方式及时间

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

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

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

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 可以按照前项规定处理。

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

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

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

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019 年	0	0.30	0	25,603,821.69	219,266,683.61	11.68
2018 年	0	0.36	0	30,724,586.03	245,450,392.48	12.52
2017 年	0	0.50	0	42,673,036.15	359,783,218.34	11.86

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

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

注 1：水投集团既有业务未与珠江实业业务产生竞争或利益冲突，未来水投集团管理自身及控股子公司名下的物业也将独立于珠江实业，不会扩大现有同类业务导致与珠江实业形成利益冲突。

水投集团将不会利用对珠江实业的控股地位从事任何损害贵公司或贵公司其他股东利益的活动。

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

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

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

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

财政部于2017年修订并发布《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》等四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具准则”），自2018年1月1日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自2019年1月1日起在其他境内上市企业施行。

按照上述要求，公司自2019年1月1日起开始执行新金融工具准则，并按照财政部于2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1号），对一般企业财务报表格式进行了修订。新报表格式拆分、新增了部分资产负债表项目，调整了利润表项目和明确了部分现金流量表和所有者权益变动表的填报口径。

公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

详见“第十一节 财务报告”中“五、重要会计政策及会计估计”之（三十二）。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司2018年半年报、三季度报中将东湛公司纳入了合并范围，本公司2018年第四季度发现对东湛公司在经营、资金等方面逐步失去控制，并在2018年12月29日公告2018年度不再将东湛公司纳入合并范围，且在2018年年报中予以说明。本公司经与2018年度主审会计师事务所及2019年度主审会计师事务所沟通认为对东湛公司逐步失控的时间节点较难以清晰界定。本公司经审慎考虑，故对2018年半年度报告和2018年三季度报告按东湛公司不纳入合并范围进行追溯重述相关财务数据。

本次会计差错更正对公司2018年度财务指标没有影响，对2018年半年报及三季度报告的归母

净资产和归母净利润无影响。影响的主要财务指标为：2018年半年度合并报表总资产减少 954,892,207.97 元，营业收入减少 882,182,245.55 元；2018 年三季度合并报表总资产减少 889,893,191.13 元，营业收入减少 873,133,925.70 元。

具体内容详见公司 2019 年 6 月 26 日发布的《关于 2018 年半年报、三季度会计差错更正及追溯重述的公告》（编号：2019-049）。

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	280,000	320,000
境内会计师事务所审计年限	19	20

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所 (特殊普通合伙)	180,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司于 2019 年 4 月 11 日召开第九届董事会 2019 年第五次会议、第九届监事会 2019 年第一次会议，审议通过了《关于聘请 2019 年度财务与内部控制审计机构的议案》，公司聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供 2019 年度财务与内部控制审计服务的工作，具体内容详见公司于 2019 年 4 月 15 日发布的《关于聘请 2019 年度财务与内部审计机构的公告》（编号：2019-022）。

后大信会计师事务所（特殊普通合伙）由于所内业务安排的原因，无法配合公司的工作时间计划完成财务报表审计和内部控制审计。大华会计师事务所（特殊普通合伙）作为本公司前任财务与内部审计机构，对本公司的业务情况最为熟悉了解，公司考虑到年审工作的繁重性、严肃性和紧迫性，拟重新聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）提供 2019 年度财务与内部控制审计服

务的工作，具体内容详见公司于 2019 年 12 月 31 日发布的《关于改聘 2019 年度财务与内部审计机构的公告》（编号：2019-086）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
公司	广东金海投资有限公司	否	追偿权纠纷	注1	476,792,340.10	否	收到《民事裁定书》	撤诉	

注 1：公司于 2019 年 5 月 27 日依法向广州市越秀区人民法院对金海公司提起诉讼并申请财产保全，请求人民法院判令被告立即向原告偿还原告垫付款项 68,113,191.30 元及相应的资金占用费。

2019 年 5 月 27 日，公司收到广州市越秀区人民法院出具的（2019）粤 0104 民初 22754 号《受理案件通知书》及《诉讼费预缴通知单》、《预交保全费通知单》。公司增加了诉讼请求，增加后的诉讼请求为判令被告立即向原告偿还原告代付款项 476,792,340.10 元及相应的资金占用费。具体内容详见公司于 2019 年 6 月 20 日发布的《关于涉及诉讼的公告》（编号：2019-046）。公司于 2019 年 6 月 18 日收到法院出具的《预交保全费通知单》。

公司于 2019 年 12 月 27 日召开的第九届董事会 2019 年第十七次会议审议同意公司以股权价格 7,347.28 万元收购廖东旗持有的金海公司 45%股权，并于 2019 年 12 月 31 日披露了《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的公告》（编号：2019-082）。2020 年 1 月 16 日，公司与廖东旗正式签订《股权转让合同》。2020 年 1 月 21 日，金海公司收到广州市越秀区市场监督管理局的《准予变更登记（备案）通知书》，并办妥《营业执照》，完成工商变更，金海公司成为公司全资子公司。2020 年 3 月 9 日，公司依法向广州市中级人民法院提出撤诉。2020 年 3 月 16 日，公司收到广州市中级人民法院《民事裁定书》【2019 粤 01 民初 1165 号】，裁定内容如下：准许原告广州珠江实业开发股份有限公司撤诉。具体内容详见公司于 2020 年 3 月 18 日发布的《关于诉讼进展暨收到撤诉裁定的公告》（编号：2020-004）。

（三）其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司	工程建设	接受劳务	招标定价	173,327,077.90	14.98
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司	装修工程	接受劳务	市场价	39,077,271.08	31.75

备注：1.上表的关联交易金额为本期与关联方签订的合同金额。

2.本期与广州珠江建设发展有限公司和广州珠江装修工程有限公司实际发生的关联交易金额分别为 301,821,665.13 元、1,008,951.06 元。

3.上表的占同类交易金额的比例已考虑下表 3.临时公告未披露的事项中品实公司相关关联交易数据。

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

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司的全资子公司	物业租赁	接受劳务	市场价	市场价	1,217,232.00	8.99	现金结算		不适用

广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司	物业租赁	接受劳务	市场价	市场价	31,850.00	0.24	现金结算		不适用
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	工程监理及造价咨询、招标代理	接受劳务	招标定价	招标定价	15,733,700.00	99.68	现金结算		不适用
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司	工程建设	接受劳务	招标定价	招标定价	983,352,136.31	85.02	现金结算		不适用
合计				/	/	1,000,334,918.31		/		
大额销货退回的详细情况					不适用					
关联交易的说明					上述关联交易均为本公司2019年12月24日收购品实公司前，品实公司于2019年签订的关联交易合同。					

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司通过广州产权交易所公开挂牌转让公司持有的海南美豪利 40.3226%的股权，郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮(联合五方)以3,209.10万元的价格摘牌受让海南美豪利 40.3226%的股权。具体内容详见公司于 2019 年 2 月 28 日披露的《关于公开挂牌转让海南美豪利投资有限公司股权的进展暨关联交易公告》(编号：2019-010)。

2019 年 3 月 6 日，公司收到了郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮(联合五方)的股权受让款共计 3,209.10 万元。2019 年 3 月 14 日，公司已完成海南美豪利股权变更手续，至此，公司不再持有海南美豪利股权。

(2) 公司通过非公开协议方式以人民币 33,536.78 万元股权对价款收购珠江实业集团持有的品实公司 51%股权。具体内容详见公司于 2019 年 10 月 12 日披露的《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的公告》(编号：2019-069)。2019 年 12 月 23 日完成工商变更登记。2019 年 12 月 24 日收购价款人民币 33,536.78 万支付完毕。

(3) 公司以股权价格 7,347.28 万元收购廖东旗持有的金海公司 45%股权。具体内容详见公司于 2019 年 12 月 31 日披露的《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的公告》(编号：2019-082)。

2020 年 1 月 16 日，公司与廖东旗签署股权转让合同。2020 年 1 月 21 日，金海公司完成工商变更登记。截至 2020 年 3 月 19 日，前三笔收购价款支付完毕，合计已支付 5,773.94 万元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司第九届董事会 2019 年第一次会议审议通过了《关于向广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的议案》，同意公司按照持股比例 25.952%向捷星公司补缴出资款人民币 5,514.40 万元。且公司拟与广州珠江实业集团有限公司、瑞士中星投资有限公司三方股东按股权比例增加股权投资款，其中，公司增资人民币 2,641.64 万元。具体内容详见公司于 2019 年 1 月 11 日披露的《关于向广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的公告》（编号：2019-005）。

2019 年 3 月 22 日，公司支付股权款 5,514.40 万元。2019 年 6 月 25 日，公司支付股权款 2,064.16 万元。

公司第九届董事会 2019 年第十六次会议审议通过了《关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的议案》，同意公司按照持股比例 25.952%向捷星公司增资人民币 3,693.05 万元。具体内容详见公司于指定信息披露媒体上发布的公告《关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的公告》（编号：2019-074）。2019 年 10 月 24 日，公司支付股权款 3,693.05 万元。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司存在关联方担保和资金拆借情况，详见“第十一节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”、“（五）关联交易情况”之“4. 关联担保情况”、“5. 关联方资金拆借情况”。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
广州珠江实业集团有限公司	母公司					3,734,205,363.00	3,734,205,363.00
广州地铁集团有限公司	其他					3,587,765,937.00	3,587,765,937.00
合计						7,321,971,300.00	7,321,971,300.00
关联债权债务形成原因		上述关联债务均发生于本公司 2019 年 12 月 24 日收购品实公司前。珠江实业集团（品实公司原股东）和广州地铁集团有限公司（品实公司现股东之一）为白云湖项目的拿地和开发，向品实公司提供借款。					
关联债权债务对公司的影响		上述借款用于支持品实公司开发白云湖项目，具有合理经营用途，有利于公司发展；年借款利率为 7%。					

(五) 其他

√适用 □不适用

经公司第九届董事会 2019 年第十七次会议审议批准，公司受同一控制下的关联方广州珠江建设发展有限公司（曾用名：广州市住宅建设发展有限公司）委托，对其名下的荔湾区西湾路 156 号地块（珠江金悦项目）进行开发管理。公司与珠江建设签订了《广州市荔湾区珠江金悦项目管理服务合同》，约定本项目的委托管理服务费用上限为 5,000 万元；公司与珠江建设签订了《广州市荔湾区珠江金悦项目工程技术咨询合同》，约定本项目工程技术咨询费共计 3,120 万元。详情参见《关于受广州市住宅建设发展有限公司委托开发管理珠江金悦项目暨关联交易的公告》（编号：2019-083）。

2019 年度，上述交易事项正常推进，公司当期实现工程技术咨询费收入 936 万元（含税）。

十五、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

□适用 √不适用

3、 租赁情况

□适用 √不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
广州珠江实业开发股份有限公司	公司本部	广州珠江实业集团有限公司	200,000	2018/9/12		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
广州珠江实业开发股份有限公司	公司本部	广州珠江实业集团有限公司	143,000	2019/3/21		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任担保	否	否		是	是	母公司
广州珠江实业开发股份有限公司	公司本部	广州天晨房地产开发有限公司	85,309	2019/9/27		不超过 4 年（2 年半起可提前还款）	连带责任担保	否	否		是	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													338,309
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													428,309
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													40,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）													180,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													608,309
担保总额占公司净资产的比例(%)													189.24
其中：													

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	428,309
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	447,585.21
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	875,894.21
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	不适用
担保情况说明	<p>1.公司对关联方提供担保的具体背景详见“第十一节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”、“(五) 关联交易情况”之“4. 关联担保情况”。</p> <p>2.截至2019年12月31日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为1,858,857,421.00 元。</p>

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	39,400,000.00	39,400,000.00	—

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

以上委托贷款均为以往年度发生、2019 年存续的事项，详见下文“单项委托贷款情况”。

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
交通银行广州中环支行	委托贷款	250,000,000.00	2017-10-1	2020-9-30	自有资金	广州市东迅房地产发展有限公司		15%				是	否	
招商银行广州分行	委托贷款	41,000,000.00	2017-12-22	2020-12-21	自有资金	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司		12%				是	否	
交通银行广州中环支行	委托贷款	145,000,000.00	2018-3-30	2021-3-30	自有资金	广州市东迅房地产发展有限公司		15%				是	否	
交通银行广州中环支行	委托贷款	5,000,000.00	2018-5-7	2021-5-7	自有资金	广州市东迅房地产发展有限公司		15%				是	否	
工商银行广州北京路支行	委托贷款	913,260,000.00	2018-1-31	2021-1-31	自有资金	广东亿华房地产开发有限公司		12%				是	否	
工商银行广州北京路支行	委托贷款	65,000,000.00	2018-2-12	2021-2-12	自有资金	广东亿华房地产开发有限公司		12%				是	否	
工商银行广州北京路支行	委托贷款	30,000,000.00	2018-3-20	2021-3-20	自有资金	广东亿华房地产开发有限公司		12%				是	否	

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
工商银行广州北京路支行	委托贷款	105,000,000.00	2018-3-26	2021-3-26	自有资金	广东亿华房地产开发有限公司		12%				是	否	

公司 2019 年末的委托贷款情况详见《关于资金拆借的进展公告》（编号：2020-002）。公司将定期披露资金拆借进展情况。

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

(一) 控股股东珠江实业集团股权无偿划转

根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司 100%国有产权无偿划转到广州市水务投资集团有限公司的通知》（穗国资产权〔2018〕36 号），广州市国资委将其持有的珠江实业集团 100%国有股权无偿划转给广州市水务投资集团有限公司。具体内容详见公司分别于 2018 年 12 月 28 日、2019 年 2 月 2 日披露的《关于国有产权无偿划转的提示性公告》（编号：2018-062）、《关于国有产权无偿划转事项获得豁免要约收购义务批复的公告》（编号：2019-009）。

2019 年 8 月 2 日，公司收到公司控股股东珠江实业集团通知，本次无偿划转已在广州市市场监督管理局完成工商变更登记。详见《关于控股股东国有股权无偿划转完成工商登记的提示性公告》（编号：2019-053）。

本次国有产权无偿划转事项的实施不会导致公司直接控股股东和实际控制人发生变化。公司实际控制人仍为广州市国资委。

(二) 公司对外资金拆借

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

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

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

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

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

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

定点帮扶兴宁市龙田镇三个省定贫困村，2019 年，驻村工作队在“两不愁、三保障、一相当”以及产业帮扶方面共开展 39 个项目，当年累计投入自筹资金 60 万元。

在产业帮扶方面。在扎实做好“基地+农户+合作社”的合作模式基础上，依靠当地政府、扶贫开发局的支持，发挥村民的主动性，积极发展符合当地实际的特色农业项目，努力为贫困户寻找长效、稳定的增收途径。

在就业脱贫方面，根据开展的农业特色产业帮扶项目，对贫困户开展技能培训，提升他们的务工能力，发放技能培训专项补助资金 1.63 万。

在教育保障方面。除协助落实教育部门的补贴外，对贫困户校学生 241 人加大帮扶力度，共发放教育帮扶资金约 3.90 万元。

在医疗保障方面。除民政、社保部门的医疗救助政策外，对患有重病、大病的贫困户给予帮扶。共发放医疗补助 3.28 万元，帮扶 240 户，共 599 人。

在基础设施、人居工程整治等方面。共投入自筹资金 49.44 万元，帮扶贫困村建设建农田渠道灌溉工程、党建活动中心、自来水入户工程等。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
-----	---------

一、总体情况	
其中：1.资金	60
2.帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	599
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
其中：1.1 产业扶贫项目类型	<input checked="" type="checkbox"/> 农林产业扶贫 <input type="checkbox"/> 旅游扶贫 <input type="checkbox"/> 电商扶贫 <input checked="" type="checkbox"/> 资产收益扶贫 <input type="checkbox"/> 科技扶贫 <input type="checkbox"/> 其他
1.2 产业扶贫项目个数（个）	39
1.3 产业扶贫项目投入金额	60
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	599
2.转移就业脱贫	
其中：2.1 职业技能培训投入金额	1.63
2.2 职业技能培训人数（人/次）	42
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数（人）	119
3.易地搬迁脱贫	
4.教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	3.9
4.2 资助贫困学生人数（人）	241
5.健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	3.28
6.生态保护扶贫	
7.兜底保障	
其中：7.1 帮助“三留守”人员投入金额	2.86
7.2 帮助“三留守”人员数（人）	87
7.3 帮助贫困残疾人投入金额	2.56
7.4 帮助贫困残疾人数（人）	85
8.社会扶贫	
9.其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	39
9.2 投入金额	49.44
9.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	599
9.4 其他项目说明	基础设施建设、危房改造补助、医疗补助、宣传费用、结对慰问补助及其他项目
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 后续精准扶贫计划

适用 不适用

继续重点做好“三保障”和村基础设施建设，深化产业帮扶模式。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

具体内容详见公司 2020 年 4 月 9 日于上交所网站一同披露的《2019 年度社会责任报告》。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司及所属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	44,613
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	42,406
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称				持有有限	质押或冻结情况	股东

(全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	售条件股 份数量	股份 状态	数 量	性质
广州珠江实业集团有限公司	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	0	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
郭华容	2,300	6,341,128	0.74	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	2,665,852	3,596,352	0.42	0	无	0	境内自然人
黄文丰	-40,000	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	-1,077,246	2,801,776	0.33	0	无	0	境内非国有法人
王玲	2,766,511	2,766,511	0.32	0	无	0	境内自然人
陈峰	434,900	2,604,900	0.31	0	无	0	境内自然人
陈阳生	1,009,208	2,558,701	0.30	0	无	0	境内自然人
李双喜	2,552,205	2,552,205	0.30	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503				
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	人民币普通股	38,569,408				
郭华容	6,341,128	人民币普通股	6,341,128				
羊轶霖	3,596,352	人民币普通股	3,596,352				
黄文丰	3,200,000	人民币普通股	3,200,000				
香港中央结算有限公司	2,801,776	人民币普通股	2,801,776				
王玲	2,766,511	人民币普通股	2,766,511				
陈峰	2,604,900	人民币普通股	2,604,900				
陈阳生	2,558,701	人民币普通股	2,558,701				
李双喜	2,552,205	人民币普通股	2,552,205				
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	广州珠江实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	高东旺
成立日期	1983-09-09
主要经营业务	房地产开发及健康产业、物业（酒店）经营及工程服务、与上述配套的金融服务业。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2019 年 12 月 31 日，分别持有： 1.广州农村商业银行股份有限公司 338,185,193 股，占比 3.45%； 2.中山大学达安基因股份有限公司 9,369,534 股，占比 1.17%； 3.贵州益佰制药股份有限公司 8,262,700 股，占比 1.04%； 4.湖南尔康制药股份有限公司 5,655,981 股，占比 0.27%。
其他情况说明	截至 2019 年 12 月 31 日，珠江实业集团持有广州珠江体育文化发展股份有限公司 80,000,000 股，占该公司总股本的 80%；该公司为全国中小企业股份转让系统挂牌公司，证券简称：珠江文体，证券代码：837774。

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份 增减变动量	增减变 动原因	报告期内从 公司获得的 税前报酬总 额（万元）	是否在公司 关联方 获取报酬
郑洪伟	董事长	男	43	2019-04-16	2020-06-28	0	0	0		0	是
汪能平	董事	男	45	2019-04-16	2020-06-28	0	0	0		0	是
邓今强	董事长（离任）	男	50	2018-09-30	2019-03-28	0	0	0		0	是
张 纲	董事（离任）	男	50	2017-06-29	2019-03-28	0	0	0		0	是
朱渝梅	董事	女	53	2018-05-30	2020-06-28	0	0	0		0	是
答恒诚	董事、总经理	男	47	2018-11-13 2018-09-30	2020-06-28	70,800	70,800	0		116.49	否
黄 静	董事、党委书 记、副总经理	女	51	2018-05-30 2011-12-03	2020-06-28	0	0	0		109.81	否
吴 张	董事	男	63	2008-06-26	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
蔡穗声	董事	男	69	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
顾乃康	独立董事	男	55	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
朱列玉	独立董事	男	54	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
胡志勇	独立董事	男	55	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
徐 勇	独立董事	男	60	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
齐秋琼	监事会主席 （离任）	女	50	2018-04-23	2020-02-17	0	0	0		0	是
韩 巍	监事	男	47	2009-06-26	2020-06-28	35,100	35,100	0		0	是

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
陆伟华	监事	女	47	2018-04-23	2020-06-28	0	0	0		0	是
周晓晖	职工监事	女	38	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		57.89	否
谢 蕾	职工监事	女	47	2018-01-18	2020-06-28	0	0	0		54.10	否
甘耀华	副总经理	男	51	2011-12-03	2020-06-28	0	0	0		93.70	否
潘晓军	副总经理	男	53	2014-08-25	2020-06-28	27,000	27,000	0		95.86	否
李 亭	副总经理	男	48	2017-12-06	2020-06-28	0	0	0		4.20	否
覃宪姬	财务总监、 董事会秘书	女	45	2018-09-30 2019-03-28	2020-06-28	0	0	0		93.32	否
合计	/	/	/	/	/	132,900	132,900		/	673.37	/

备注:

1.李亭在安徽中侨置业发放工资薪金 90.95 万元。

姓名	主要工作经历
郑洪伟	男，1977 年 4 月出生，中共党员，重庆大学材料科学与工程专业研究生毕业，工学博士，高级工程师。2001 年 2 月参加工作，现任广州珠江实业集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理，本公司董事长。
汪能平	男，1975 年 12 月出生，群众，中山大学汉语言文学毕业，大学本科学历。1998 年 2 月参加工作，现任广州珠江实业集团有限公司营销管理部总经理，本公司董事。
邓今强	男，1970 年 10 月出生，中共党员，本科学历，高级工商管理硕士学位，高级人力资源管理师、经济师。1995 年 7 月参加工作，现任广州珠江实业集团有限公司总法律顾问、董事会秘书、总经理助理。
张 纲	男，1970 年 12 月出生，中共党员，本科学历，经济学学士，注册会计师。曾任湖北省审计厅审计员，广州钢铁集团有限公司审计员，广州珠江实业开发股份有限公司财务部副经理，广东普泰通信设备有限公司财务副总监，广州市高科通信设备有限公司财务总监，广州市平通物流服务有限公司副总经理，广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理、监审部总经理、财务部总经理、副总会计师。现任广州珠江实业集团有限公司总会计师。
朱渝梅	女，1967 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，农学硕士，高级会计师，注册会计师、注册税务师、国际注册内部审计师。1992 年 7 月参加工作，现任广州珠江实业集团有限公司财务部总经理，本公司董事。

答恒诚	男，1973 年 2 月出生，中共党员，本科学历，经济师。曾任广州市第一建筑工程有限公司房地产开发部科员、办公室副主任、房地产开发部副主任，广州市建筑集团有限公司房地产开发经营分公司经理助理、副经理、经理，广州珠江实业集团有限公司副总经济师，广州市城实投资有限公司董事长、总经理。现任本公司董事、总经理。
黄 静	女，1969 年 8 月出生，中共党员，湖南师范大学俄罗斯语言文学专业毕业，本科学历，文学学士学位，高级政工师、经济师。曾任湖南省物资贸易总公司干部，中国人民解放军广州军区空军司令部服装厂干部，广州珠江物业管理有限公司员工、经营部员工、办公室员工、办公室副主任，本公司办公室副主任、资本运营部副经理、证券事务代表、办公室主任、工会副主席，物业经营分公司副总经理、总经理，广州珠江投资发展有限公司董事、总经理，珠江新岸酒店总经理，本公司董事会秘书、副总经理、纪委书记。现任本公司董事、党委书记、副总经理、工会主席。
吴 张	男，1957 年 8 月出生，工商管理硕士，经济师。曾任中国银行广州市分行国际结算处副处长，香港越秀财务有限公司董事兼副总经理，香港越秀证券有限公司董事兼副总经理，广州证券有限责任公司董事长，金鹰基金管理有限公司董事长，广州药业股份有限公司独立董事，广州市美林基业集团有限公司副总裁，本公司第四届董事会、第五届董事会独立董事。现任湖北洪湖生态农业股份有限公司独立董事。现任本公司董事。
蔡穗声	男，1951 年 2 月出生，哲学学士，经济学副研究员、高级经济师、房地产估价师。曾任广州市社会科学院助理研究员、副研究员，广东省房地产咨询公司总经理，广东省建设信息中心副主任、主任，广东南粤房地产评估事务所所长、董事长，广东省房地产协会副会长兼秘书长，广东省房地产行业协会会长。现任广东省房地产行业协会名誉会长，龙光地产控股股份有限公司非执行独立董事，香港大学建筑学院城市规划及设计系客座教授。现任本公司董事。
顾乃康	男，1965 年 7 月出生，管理学博士。现任中山大学管理学院财务与投资系教授、博士生导师，兼任广东省高速公路发展股份有限公司独立董事，明阳智能能源股份有限公司独立董事，筑博设计股份有限公司独立董事，广发证券股份有限公司监事，本公司独立董事。
朱列玉	男，1966 年 11 月出生，法学博士，一级律师，全国人大代表。曾任广东纵横天正律师事务所副主任。现任广东国鼎律师事务所主任，广东广弘控股股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
胡志勇	男，1965 年 10 月出生，管理学博士，会计学教授，博士生导师。现任广州大学经济与统计学院教授，广东省会计学会常务理事、广州市财政会计学会会长、广州市会计师公会副会长、广州市审计学会理事、中山大学达安基因股份有限公司独立董事、广东威创视讯科技股份有限公司独立董事、华鹏飞股份有限公司独立董事、高新兴科技集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
徐 勇	男，1959 年 9 月出生，中共党员，曾任广州广日股份有限公司独立董事。现任中山大学管理学院教授及博士生导师、广东省创业投资协会会长、广东中大科技创业投资管理有限公司董事长、广东肇庆星湖生物科技股份有限公司独立董事、摩登大道时尚集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
齐秋琼	女，1969 年 5 月出生，本科学历，学士，审计师。曾任海南省审计局科员，广钢集团审计部科员、科长、副部长，广钢股份财务部部长、集团审计部部长、广州珠江实业集团有限公司监审部总经理、审计部总经理，本公司监事会主席。现已离职。
韩 巍	男，1973 年 5 月出生，工学硕士，高级会计师。曾任中国建筑一局（集团）公司会计部主管会计，广州市建设投资发展有限公司主管会计，广州市建委计划资金处副主任科员，广州市建设资产经营有限公司财务监督部业务主办，广州建业投资控股有限责任公司财务监督部副经理，广州珠江实业集团有限公司财务部副总经理、总经理、资产运营部（法律事务部）总经理。现任广州珠江实业集团有限公司健康产业发展部总经理，本公司监事。

陆伟华	女，1973 年 8 月出生，本科学历，法律硕士学位，房地产经济师、律师。曾任广州珠江实业集团有限公司房地产部职员，物业经营部/广州世界贸易中心大厦有限公司部门经理、高级专业经理，广州珠江实业集团有限公司资产运营部（法律事务部）高级专业经理，开发拓展部高级专业经理、部门副总经理、资产运营部（法律事务部）副总经理。现任广州珠江实业集团有限公司副总法律顾问、法律事务部副总经理，本公司监事。
周晓晖	女，1982 年 9 月出生，研究生学历，法学硕士学位，企业法律顾问、法律职业资格。历任广州市司法职业学校外请教师，本公司办公室法务与合同管理专员、专业经理、高级专业经理，办公室副主任、营销策划部经理、法律事务部经理、总经理助理。现任本公司职工监事。
谢 蕾	女，1973 年 5 月出生，中共党员，北京大学人力资源管理专业、法学专业毕业，大学本科学历，教育学硕士学位，经济师、一级人力资源管理师。历任本公司发展经营部产权专员、总经理办公室文员、总经理秘书，本公司资本运营部职员；行政人事部文秘、行政主管；行政人事部副经理（主持工作）；本公司 S8 项目行政助理；本公司党群工作部副主任、党群工作部副主任（主持工作）、党群工作部主任，第六届监事会监事。现任本公司办公室主任、职工监事、工会副主席。
甘耀华	男，1969 年 11 月出生，中共党员，广州大学工程管理（项目管理）专业毕业，大学本科学历，高级工程师、经济师、注册监理工程师、注册造价师。历任广州市房屋经营修建工程公司技术员，广州珠江工程建设监理有限公司监理员、第三监理处助理工程师、第三监理处副主任、第三监理部副经理、第四工程项目管理公司经理、总工程师、总经理助理、第二工程项目管理公司经理、副总经理。现任本公司副总经理。
潘晓军	男，1967 年 7 月出生，中共党员，天津大学工业自动化仪表专业毕业，大学本科学历，工商管理硕士学位，经济师。历任山西省二轻工业总公司职员，海南华鑫产业股份有限公司黛蒙国际俱乐部主任，海南珠江实业股份有限公司销售主任、经济师，广州珠江实业开发股份有限公司物业经营分公司经营部经理，本公司营销策划部副经理、经理，湖南珠江实业投资有限公司副总经理，海南珠江国际置业有限公司副总经理，海南珠江绿岛投资有限公司董事长、总经理。现任本公司副总经理。
李 亭	男，1971 年 10 月出生，华南理工大学工民建专业毕业，大学本科学历，高级工程师、二级建造师。历任广州开发区建设监理有限公司总监代表，广州开发区建设发展集团有限公司工程部副部长，越秀地产股份有限公司项目总经理，广州市番禺祈福新邨房地产有限公司区域副总监，广州珠江实业集团有限公司成本工程部副总经理。现任安徽中侨置业投资有限公司总经理，本公司副总经理。
覃宪姬	女，1975 年 2 月出生，中共党员，杭州电子工业学院统计学专业毕业，大学本科学历，经济学学士学位，高级经济师、审计师、国际注册内部审计师。历任广州地铁集团有限公司监察审计部员工、副部长，广州金融控股集团有限公司财务部副总经理，广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理。现任本公司董事会秘书、财务总监。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑洪伟	广州珠江实业集团有限公司	党委副书记、副董事长、总经理	2019 年 10 月	至今
汪能平	广州珠江实业集团有限公司	营销管理部总经理	2015 年 04 月	至今
邓今强	广州珠江实业集团有限公司	董事会秘书 总法律顾问 总经理助理	2018 年 02 月 2019 年 12 月 2015 年 06 月	至今
张 纲	广州珠江实业集团有限公司	总会计师	2018 年 02 月	至今
朱渝梅	广州珠江实业集团有限公司	财务部总经理	2016 年 12 月	至今
齐秋琼	广州珠江实业集团有限公司	审计部总经理	2011 年 12 月	2020 年 02 月 (已离职)
韩 巍	广州珠江实业集团有限公司	健康产业部总经理	2017 年 07 月	至今
陆伟华	广州珠江实业集团有限公司	副总法律顾问 法律事务部副总经理	2019 年 12 月 2017 年 07 月	至今 至今
在股东单位任职情况的说明	无			

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑洪伟	广州市城市更新协会	会长	2017 年 11 月	至今
汪能平	广州市品实房地产开发有限公司 清远市广州后花园有限公司	董事 董事	2019 年 06 月 2019 年 12 月	2019 年 12 月 至今
邓今强	广东省企业联合会、广东省企业家协会 广州市总部经济协会	副会长 理事	2018 年 03 月 2018 年 03 月	至今 至今
张 纲	清远市广州后花园有限公司 瑞士中星投资有限公司（香港）	董事 董事会主席	2016 年 11 月 2018 年 03 月	至今 至今

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	广州珠实投资基金管理有限公司 广州绿色产业投资基金管理有限公司 广州国资产业发展股权投资基金合伙企业(有限合伙) 广州农村商业银行	董事长 基金投资决策委员会委员 投资决策委员会委员 股东董事	2016年04月 2017年08月 2018年03月 2018年03月	至今 至今 至今 至今
朱渝梅	广州珠江装修工程有限公司 西安龙盛置业有限公司 陕西万众地产有限公司 广州市东建实业集团有限公司 广州珠江投资管理有限公司 海南珠江国际置业有限公司 广州珠江体育文化发展股份有限公司 广州建业投资控股有限责任公司 广州市住宅建设发展有限公司 广州燃料集团有限公司 西安曲江天缘房地产有限公司 西安荣泽置业有限公司 广东世外高人健康产业发展有限公司 广州捷星房地产开发有限公司 广州新吉山房地产有限公司 陕西跃邦置业有限公司 西安隆顺置业有限公司	监事会主席 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事	2011年12月 2016年12月 2016年12月 2017年02月 2017年03月 2017年03月 2017年03月 2017年03月 2017年03月 2017年03月 2017年03月 2017年07月 2017年07月 2017年08月 2018年03月 2018年03月 2018年03月	至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今 至今
答恒诚	湖南珠江实业投资有限公司 广东嘉德丰投资发展有限公司 广州珠江投资发展有限公司 广州珠江实业健康管理有限公司 广东省房地产业协会 广州市广隆房地产有限公司 海南锦绣实业有限公司 广东金海投资有限公司 广州天晨房地产开发有限公司 广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	董事长 董事长 董事长 董事长 常务副会长 董事长 董事长 董事长 董事 董事	2018年11月 2018年10月 2018年10月 2018年10月 2018年11月 2018年10月 2019年01月 2018年10月 2018年11月 2018年11月	2019年09月 2019年09月 2019年09月 2019年09月 2019年07月 2019年11月 2019年11月 2020年02月 2019年11月 2019年11月

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	广州市听云轩饮食发展有限公司 广州捷星房地产开发有限公司 海南珠江国际置业有限公司 广州璟逸房地产开发有限公司 广州灏泽房地产开发有限公司 广州市房地产业协会 广州市房地产行业学会 湖南珠江实业投资有限公司 广东亿华房地产开发有限公司	董事 董事 董事 执行董事 董事长 副会长 副会长 执行董事 董事	2018 年 11 月 2018 年 11 月 2018 年 11 月 2019 年 09 月 2018 年 10 月 2018 年 11 月 2018 年 11 月 2019 年 09 月 2019 年 11 月	2019 年 11 月 2019 年 11 月 2019 年 11 月 2019 年 11 月 至今 至今 至今 至今 至今
黄 静	湖南珠江实业投资有限公司 海南珠江绿岛投资有限公司 广东嘉德丰投资发展有限公司 广州珠江投资发展有限公司 广州珠江物业管理有限公司 广州珠江实业健康管理有限公司 广州市广隆房地产有限公司 海南锦绣实业有限公司	董事 董事 董事 董事 董事长 董事 董事 监事	2011 年 12 月 2017 年 10 月 2015 年 07 月 2012 年 04 月 2016 年 05 月 2014 年 04 月 2015 年 03 月 2014 年 01 月	2019 年 09 月 2019 年 09 月 2019 年 09 月 2019 年 09 月 2019 年 09 月 2019 年 09 月 2019 年 11 月 2019 年 11 月
吴 张	湖北洪湖生态农业股份有限公司	独立董事	2017 年 05 月	至今
蔡穗声	广东省房地产业协会 龙光地产控股股份有限公司 香港大学建筑学院城市规划及设计系	名誉会长 非执行独立董事 客座教授	2016 年 12 月 2013 年 11 月 2018 年 09 月	至今 至今 至今
顾乃康	中山大学 广东省高速公路发展股份有限公司 明阳智能能源股份有限公司 筑博设计股份有限公司 广发证券股份有限公司	管理学院财务与投资系教授、博士生导师 独立董事 独立董事 独立董事 监事	2004 年 05 月 2016 年 06 月 2017 年 12 月 2019 年 12 月 2016 年 06 月	至今 至今 至今 至今 至今
朱列玉	广东国鼎律师事务所 广东广弘控股股份有限公司	主任 独立董事	2001 年 05 月 2014 年 06 月	至今 至今
胡志勇	广州大学 中山大学达安基因股份有限公司 广东威创视讯科技股份有限公司	经济与统计学院教授 独立董事 独立董事	2006 年 01 月 2013 年 05 月 2013 年 12 月	至今 2019 年 03 月 至今

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
	华鹏飞股份有限公司	独立董事	2016年09月	至今
	高新兴科技集团股份有限公司	独立董事	2019年12月	至今
徐 勇	中山大学	管理学院教授、博士生导师	2007年01月	至今
	广东省创业投资协会	会长	2011年08月	至今
	广东中大科技创业投资管理有限公司	董事长	2010年02月	至今
	广东肇庆星湖生物科技股份有限公司	独立董事	2017年05月	至今
	摩登大道时尚集团股份有限公司	独立董事	2019年10月	至今
韩 巍	广州珠江投资管理有限公司	董事	2008年12月	至今
	广州珠江体育文化发展股份有限公司	董事	2011年11月	至今
	广州建业投资控股有限责任公司	董事	2011年11月	至今
	广州市东建实业集团有限公司	董事	2011年12月	至今
	广州珠江装修工程有限公司	董事	2011年12月	至今
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	董事	2011年12月	至今
	广州燃料集团有限公司	董事	2013年01月	至今
	广州珠江物业酒店管理有限公司	董事	2014年01月	至今
	广东世外高人健康产业发展有限公司	总经理、董事	2017年08月	至今
陆伟华	西安龙盛置业有限公司	监事	2017年07月	至今
	广州富旭教育咨询有限公司	董事	2017年08月	至今
	清远市中怡物业发展有限公司	董事	2017年08月	至今
	瑞士中星投资有限公司（香港）	董事	2017年12月	至今
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	董事	2018年01月	至今
	广州市住宅建设发展有限公司	董事	2018年01月	至今
	广州建业投资控股有限责任公司	监事	2018年01月	至今
	广州珠江投资管理有限公司	监事	2018年01月	至今
	广州燃料集团有限公司	监事	2018年01月	至今
	中星地产投资（广州）有限公司	董事	2018年03月	至今
	肇庆市宏利高投资发展有限公司	董事	2018年03月	至今
	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	董事	2018年03月	至今
	西安隆顺置业有限公司	董事	2018年03月	至今
	陕西跃邦置业有限公司	董事	2018年03月	至今
	广州华侨房产开发有限公司	董事	2018年04月	至今

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
周晓晖	广州天晨房地产开发有限公司	监事	2017年04月	2019年11月
	湖南珠江实业投资有限公司	董事	2017年09月	2019年09月
	广州市广隆房地产有限公司	董事	2017年09月	2019年11月
	广东亿华房地产开发有限公司	董事	2018年02月	2019年11月
	广州东湛房地产开发有限公司	董事长	2018年07月	2019年11月
	广州灏泽房地产开发有限公司	总经理	2017年12月	2020年03月
谢 蕾	广州市听云轩饮食发展有限公司	董事	2019年11月	至今
甘耀华	湖南珠江实业投资有限公司	董事	2018年03月	2019年09月
	广东嘉德丰投资发展有限公司	董事	2015年07月	2019年09月
	广州珠江投资发展有限公司	董事	2012年04月	2019年09月
	广州珠江物业管理有限公司	董事	2011年12月	2019年09月
	广州市广隆房地产有限公司	董事	2015年03月	2019年11月
	广州东湛房地产开发有限公司	董事	2018年07月	2019年11月
	安徽中侨置业投资有限公司	董事	2018年02月	至今
	开平恒祥房地产开发有限公司	董事长	2017年12月	至今
	广东嘉德丰投资发展有限公司	执行董事	2019年09月	至今
广州捷星房地产开发有限公司	董事	2019年11月	至今	
潘晓军	海南珠江绿岛投资有限公司	董事长	2017年10月	2019年09月
	海南珠江绿岛投资有限公司	总经理	2017年10月	2019年09月
	广州珠江投资发展有限公司	董事	2018年03月	2019年09月
	广州珠江物业管理有限公司	董事	2018年03月	2019年09月
	广州珠江实业健康管理有限公司	董事	2014年12月	2019年09月
	海南锦绣实业有限公司	董事	2019年01月	2019年11月
	海南锦绣实业有限公司	常务副总经理	2015年07月	2019年11月
	开平恒祥房地产开发有限公司	董事	2017年12月	2019年11月
	广州市盛唐房地产开发有限公司	董事	2018年02月	至今
	广州灏泽房地产开发有限公司	董事	2017年12月	至今
	海南珠江国际置业有限公司	董事	2019年11月	至今
李 亭	安徽中侨置业投资有限公司	董事	2017年11月	至今
	安徽中侨置业投资有限公司	总经理	2017年11月	至今
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	董事长	2019年11月	至今

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
覃宪姬	湖南珠江实业投资有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 09 月
	海南珠江绿岛投资有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 09 月
	广东嘉德丰投资发展有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 09 月
	广州珠江投资发展有限公司	监事	2018 年 11 月	2019 年 09 月
	广州珠江物业管理有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 09 月
	广州珠江实业健康管理有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 09 月
	广州市广隆房地产有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 11 月
	海南锦绣实业有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 11 月
	安徽中侨置业投资有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 11 月
	广东金海投资有限公司	董事	2018 年 11 月	2020 年 02 月
	开平恒祥房地产开发有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 11 月
	广州市盛唐房地产开发有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 11 月
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 11 月
	广州东湛房地产开发有限公司	董事	2018 年 11 月	2019 年 11 月
	广州天晨房地产开发有限公司	董事	2018 年 11 月	至今
	广东亿华房地产开发有限公司	董事	2018 年 11 月	至今
	广州灏泽房地产开发有限公司	董事	2018 年 11 月	至今
	广州市品实房地产开发有限公司	董事	2019 年 12 月	至今
	广州市内审协会	常务理事、副秘书长	2014 年	至今
广州市内审学会	常务理事	2014 年	至今	
在其他单位任职情况的说明	无			

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事在公司领取津贴，津贴标准由公司股东大会决定。公司高级管理人员报酬由董事会薪酬与考核委员会、董事会考核决策。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照广州市同行业同规模企业的薪酬水平。在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的报酬按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司薪酬制度确定；外部董事（控股股东单位

	任职的董事除外)及独立董事每年可领取税前八万元的津贴,其他不在本公司专职工作的董事、监事不在本公司领取报酬和津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内,公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计数为 759.26 万元(其中包括公司于 2019 年补发的 2018 年监事、高级管理人员绩效工资及年终奖,共计 85.89 万元)。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
邓今强	董事长	离任	辞职
张 纲	董事	离任	辞职
郑洪伟	董事长	选举	选举
汪能平	董事	选举	选举
黄 静	董事会秘书	离任	辞职
覃宪姬	董事会秘书	聘任	聘任
齐秋琼	监事会主席	离任	辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	124
主要子公司在职员工的数量	946
在职员工的数量合计	1,070
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	36
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	92
销售人员	57
技术人员	103
财务人员	80
行政人员	738
合计	1,070
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	67
大学本科	265
大学专科	189
中专	76
高中及以下	473
合计	1,070

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

(三) 培训计划

适用 不适用

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

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	3500 小时
劳务外包支付的报酬总额	185,976.18 元

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

（一）关于股东及股东大会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的有关规定，不断完善和规范股东大会的召集、召开和表决程序，确保全体股东，尤其是中小股东能够享有平等地位，充分行使股东权利。公司按照规定共召开六次股东大会，均有律师进行现场见证。

（二）关于董事及董事会

公司董事会由 11 名董事组成，具有不同的行业背景或专业经验。其中：独立董事 4 名，超过董事会总人数的三分之一，董事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。全体董事严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》相关规定，规范董事会的召集、召开和表决程序，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关培训，熟悉有关法律法规，勤勉尽责。公司董事会下设战略、审计、薪酬与考核、提名及风险管理五个专业委员会。其中审计、薪酬与考核、提名委员会中独立董事占多数并担任主任委员，各位董事充分发挥各自专业优势，提出有益的建议，为提升董事会的决策效率和水平发挥了重要作用。

（三）关于监事及监事会

公司监事会由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 人，股东代表监事 3 人。监事会人员组成结构合理，人数和结构符合法律法规要求。监事会能够本着对股东负责的态度，认真履行职责，对公司治理、财务状况以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，维护公司及股东的合法权益。

（四）关于控股股东

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

（五）关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询。长期以来，公司本着公开、公正、公平的原则，遵循法律法规和上市规则的规定，及时、准确地履行法定信息披露义务，并在保持一致性的基础上，自愿披露相关信息，不断提升信息披露的质量，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

（六）上市公司治理专项活动开展至今的相关情况

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

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

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

（七）内幕信息知情人登记管理制度的制定及执行情况

为规范公司内幕信息知情人管理，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正，公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规，制订了《内幕信息知情人报备制度》和《外部信息使用人管理制度》，详细内容刊登于 2010 年 2 月 12 日的上海证券交易所网站。

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

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

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 1 月 8 日	www.sse.com.cn	2019 年 1 月 9 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 3 月 18 日	www.sse.com.cn	2019 年 3 月 19 日
2019 年第三次临时股东大会	2019 年 4 月 16 日	www.sse.com.cn	2019 年 4 月 17 日

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 22 日	www.sse.com.cn	2019 年 5 月 23 日
2019 年第四次临时股东大会	2019 年 9 月 16 日	www.sse.com.cn	2019 年 9 月 17 日
2019 年第五次临时股东大会	2019 年 10 月 28 日	www.sse.com.cn	2019 年 10 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郑洪伟	否	12	12	6	0	0	否	3
朱渝梅	否	17	17	9	0	0	否	0
汪能平	否	12	12	6	0	0	否	3
答恒诚	否	17	17	9	0	0	否	6
黄 静	否	17	17	9	0	0	否	5
吴 张	否	17	17	9	0	0	否	0
蔡穗声	否	17	16	9	1	0	否	2
顾乃康	是	17	17	9	0	0	否	1
朱列玉	是	17	16	9	1	0	否	1
胡志勇	是	17	17	9	0	0	否	4
徐 勇	是	17	17	9	0	0	否	3
邓今强	否	3	3	3	0	0	否	2
张 纲	否	3	3	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

(一) 战略委员会年度工作情况

战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。当前，公司坚持以房地产为主业，持续深耕，精准布局，大力拓展房地产开发、物业经营及物业管理等业务，聚焦市场需求，打造精品项目，积极探索主营业务的创新和升级。公司坚持高质量自主开发模式，一方面，坚持市场导向，积极参与土地市场竞争；另一方面，充分利用与控股股东及国有企业间合作的机会，做强做大做优房地产主业，不断提高市场竞争力，实现国有资产保值增值。

(二) 提名委员会年度工作情况

提名委员会主要负责对公司董事和高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。2019年3月22日，公司第九届董事会提名委员会2019年第一次会议审议同意提名郑洪伟先生为董事候选人，同意提名汪能平先生为董事候选人，同意提名覃宪姬女士为董事会秘书候选人，并将审议通过的提名提交董事会审议批准。

(三) 薪酬与考核委员会年度工作情况

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

(四) 审计委员会年度工作情况

2019年度，公司审计委员会共召开了7次会议，全体委员亲自出席了全部会议，并对相关会议决议进行了签字确认。历次会议的主要内容如下：

1.公司第九届董事会审计委员会2019年第一次会议于2019年1月4日召开，同意《关于向广州捷星房地产开发有限公司补缴出资款及增资暨关联交易的提案》报送董事会审议。

2.公司第九届董事会审计委员会2019年第二次会议于2019年4月1日召开，同意大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司《2018年年度审计报告》和《2018年度内部控制审计报告》；同意公司编制的《2018年年度报告全文及摘要》；同意公司编制的《2018年度内部控制评价报告》；同意公司聘请大信会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司2019年度财务和内部控制审计机构；同意公司《关于预计2019-2021年度日常关联交易的提案》报送董事会审议。

3.公司第九届董事会审计委员会2019年第三次会议于2019年4月19日召开，同意公司编制的《2019年第一季度报告全文及正文》；同意公司《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的提案》报送董事会审议。

4.公司第九届董事会审计委员会 2019 年第四次会议于 2019 年 8 月 16 日召开，同意公司编制的《2019 年半年度报告全文及摘要》；同意《关于为广州天晨房地产开发有限公司提供担保暨关联交易的提案》报送董事会审议。

5.公司第九届董事会审计委员会 2019 年第五次会议于 2019 年 9 月 26 日召开，同意《关于收购广州市品实房地产开发有限公司 51%股权暨关联交易的议案》报送董事会审议。

6.公司第九届董事会审计委员会 2019 年第六次会议于 2019 年 10 月 17 日召开，同意公司编制的《2019 年第三季度报告全文及正文》；同意公司《关于向广州捷星房地产开发有限公司增资暨关联交易的提案》报送董事会审议。

7.公司第九届董事会审计委员会 2019 年第七次会议于 2019 年 12 月 20 日召开，同意公司《关于收购广东金海投资有限公司 45%股权暨关联交易的提案》；同意公司《关于受广州市住宅建设发展有限公司委托开发管理珠江金悦项目暨关联交易的提案》；同意公司《关于改聘 2019 年度财务与内部审计机构的提案》报送董事会审议。

（五）风险管理委员会年度工作情况

风险管理委员会主要负责对公司重大投资、融资决策进行研究并提出建议，提出公司风险管理的策略，对公司经营方面需经董事会审议批准的重大事项进行研究并提出建议。2019 年度，我们对公司各重大投资事项风险状况进行评估并提出建议，努力研究并提出完善公司风险管理和内部控制的建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

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

董事会已按照《企业内部控制基本规范》的要求对财务报告内部控制进行了评价,详见《内部控制评价报告》。详细内容于 2020 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的大华会计师事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制出具了《内部控制审计报告》。详细内容于 2020 年 4 月 9 日在上海证券交易所网站披露。

是否披露内部控制审计报告:是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

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

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

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

2019 年 6 月 22 日 (因遇节假日, 顺延至 2019 年 6 月 24 日) 支付非公开发行 2016 年公司债券 (第一期) 自 2018 年 6 月 22 日至 2019 年 6 月 21 日期间的利息 41,760,000.00 元。

2019年6月22日（因遇节假日，顺延至2019年6月24日），本公司对广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）进行回售，经发行人最终确认，本期债券注销数量为680,000手，回售金额680,000,000元，剩余40,000手的（对应金额为40,000,000元）投资者选择继续持有且利率从5.8%调为4.50%。

2019年9月3日支付非公开发行2016年公司债券（第二期）自2018年9月3日至2019年9月2日期间的利息40,482,000.00元。

2019年9月3日，本公司对广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行2016年公司债券（第二期）进行回售，经发行人最终确认，本期债券注销数量为780,000手，回售金额780,000,000元。

公司债券其他情况的说明

适用 不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

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

其他说明：

适用 不适用

三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

上述各期公司债券的募集资金均用于偿还公司债务。截至 2019 年 12 月 31 日，募集资金已使用完毕。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

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

2019 年 6 月 14 日，中诚信证券评估有限公司出具了《广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2019）》，维持公司的主体信用等级为 AA，评级展望维持稳定；维持“广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）”的信用等级为 AA，并于 2019 年 6 月 18 日刊登于上交所网站。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

公司发行的“16 珠实 01”、“18 珠实 01”等债券无担保情况。

公司发行的“19 珠实 01”、“19 珠实 02”等债券由广州珠江实业集团有限公司提供不可撤销连带责任担保。报告期末广州珠江实业集团经审计的财务报告请见其于 2020 年 4 月 30 日前在上海证券交易所网站发布的相关报告。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

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

公司“18 珠实 01”债券的受托管理人为平安证券股份有限公司。在债券存续期内，平安证券股份有限公司按照债券持有人会议规则的规定和《受托管理协议》、《募集说明书》的约定履行受托管理职责。2019 年 6 月 25 日，平安证券股份有限公司出具了《平安证券股份有限公司关于 18 珠实 012019 年第一次临时受托管理事务报告》，并于 2019 年 6 月 26 日刊登于上交所网站。2019 年 6 月 25 日，平安证券股份有限公司出具了《广州珠江实业开发股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2018 年）》，并于 2019 年 6 月 28 日刊登于上交所网站。2019 年 10 月 15 日，平安证券股份有限公司出具了《平安证券股份有限公司关于 18 珠实 012019 年第二次临时受托管理事务报告》，并于 2019 年 10 月 15 日刊登于上交所网站。

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

公司报告期与债券受托管理人不存在利益冲突情形。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	856,909,634.10	628,555,099.24	36.33	息税前利润较上年增加
流动比率	1.84	2.60	-29.23	期末存货占比增加
速动比率	0.57	1.43	-60.14	期末存货占比增加
资产负债率 (%)	81.91	75.92	7.89	
EBITDA 全部债务比	0.09	0.07	28.57	

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
利息保障倍数	1.36	1.65	-17.58	
现金利息保障倍数	0.96	2.13	-54.93	经营活动产生的现金流量净额较上年下降
EBITDA 利息保障倍数	1.49	1.86	-19.89	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，公司已签署授信合同的授信总额为人民币 702,400.00 万元。报告期内，在上述授信额度内已使用额为人民币 672,400.00 万元，已还款额为人民币 252,131 万元，贷款余额为人民币 420,269 万元；未使用额度为人民币 30,000.00 万元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

报告期内，公司存在重大诉讼事项，涉及金海公司，详见本报告第五节之“十、重大诉讼、仲裁事项”。

报告期内，公司当年累计新增借款、累计新增担保超过上年末净资产的 20%，详见公司于 2019 年 5 月 10 日披露的《关于当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告》（编号：2019-036）、于 2019 年 10 月 12 日披露的《当年累计对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十的公告》（编号：2019-071）。

上述事项不会对公司的经营情况和偿债能力造成重大不利影响。

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

大华审字[2020]002721 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称珠江实业）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，以及财务报表附注。

我们认为，后附的珠江实业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，公允反映了珠江实业 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，我们独立于珠江实业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1. 房地产销售收入确认
2. 存货确认

（一）房地产销售收入确认

1. 事项描述

本年度珠江实业收入确认会计政策及账面金额信息请参阅合并财务报表附注五、（二十七）收入及附注七、注释（三十二）。

珠江实业 2019 年度营业收入 2,947,846,259.19 元，其中房地产开发项目收入 2,513,251,183.55 元，占营业收入比重 85.26%。珠江实业在同时达到以下条件时以实际收到的金额确认销售收入的实现：（1）房产主体工程完工并已封顶；（2）取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证；（3）签订了销售合同；（4）销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认；（5）收到房款或取得了买方付款证明。

由于房地产开发项目收入对珠江实业财务报表的重要性，且收入确认取决于以上条件，导致收入是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对房地产开发项目收入确认实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评估管理层对房地产开发项目的收入确认相关内部控制的设计，并测试了关键控制执行的有效性。

(2) 选取房产买卖合同样本并与管理层进行访谈，以评价珠江实业房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

(3) 选取房产项目销售样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照珠江实业的收入确认政策确认。

(4) 获取业务部门销售进度控制表、销售台账、报表及房产管理部门备案信息等资料，并实地查看入住状况等，以判断实际销售情况，以及与财务数据是否相符。

(5) 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

(6) 对房地产开发项目收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认。

(7) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

根据已执行的审计工作，我们认为收入确认符合珠江实业的会计政策。

(二) 存货确认

1. 事项描述

存货的确认和账面金额请参阅合并财务报表附注五、(十三)及附注七、注释(六)。

截止 2019 年 12 月 31 日，珠江实业财务报表列报存货账面余额 13,527,751,611.03 元，占资产总额比重 57.05%。

管理层在资产负债表日确定存货账面金额过程中，需按照应付金额入账，合理结转已售面积对应的成本。由于存货是珠江实业资产的重要组成部分，因此我们将存货的确认认定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对存货确认实施的重要审计程序包括：

(1) 了解与评价管理层对存货可变现净值估计相关的内部控制设计合理性，并测试相关内部控制运行的有效性。

(2) 与公司管理层讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择、预测未来收入及现金流折现率等的合理性。

(3) 获得珠江实业各存货项目已经预售并签约销售价格、在房地产管理部门备案价格以及同地区相近楼盘的销售价格，并结合各存货项目所在区域的房地产调控政策等确定管理层预计售价的合理性。

(4) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算。

(5) 将各存货项目的估计建造成本与珠江实业的最新预算进行比较，并将实际发生的累计成本与上年同期预算进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。

(6) 进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

(7) 评估管理层对存货跌价准备计提的财务报表披露是否恰当。

根据获取的审计证据，我们认为，珠江实业管理层对存货的列报与披露是适当的。

四、其他信息

珠江实业管理层对其他信息负责。其他信息包括珠江实业 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的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

珠江实业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，珠江实业管理层负责评估珠江实业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算珠江实业、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督珠江实业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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。

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，就可能导致对珠江实业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告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江实业不能持续经营。

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. 就珠江实业实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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（如适用）。

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：范荣
(项目合伙人)

中国注册会计师：韩军民

二〇二〇年四月七日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	注释 1	1,999,308,144.83	1,462,499,415.06
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	1,011,012,245.01	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			81,195,470.83
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 3	17,856,842.56	12,381,238.05
应收款项融资			
预付款项	注释 4	131,157,629.91	28,946,242.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 5	1,902,579,693.99	3,551,125,378.67
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 6	13,527,751,611.03	5,340,623,334.24
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	注释 7	791,000,000.00	
其他流动资产	注释 8	294,372,068.64	1,401,559,778.12
流动资产合计		19,675,038,235.97	11,878,330,857.22
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	注释 9	1,113,260,000.00	
可供出售金融资产			53,330,553.55
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 10	621,644,557.99	548,923,447.05
其他权益工具投资	注释 11	26,670,553.55	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释 12	1,191,934,272.24	1,239,594,351.26
固定资产	注释 13	806,113,810.65	819,144,094.99
在建工程	注释 14	272,792.80	272,792.80
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
无形资产	注释 15	2,486,326.01	2,831,626.18
开发支出			
商誉	注释 16	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释 17	2,412,813.35	1,365,801.25
递延所得税资产	注释 18	270,061,877.87	298,237,463.15
其他非流动资产	注释 19		1,904,260,000.00
非流动资产合计		4,035,185,795.47	4,868,288,921.24
资产总计		23,710,224,031.44	16,746,619,778.46
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	注释 20	374,396,960.95	411,717,254.37
预收款项	注释 21	290,383,911.09	188,529,119.26
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 22	9,041,293.92	8,048,205.36
应交税费	注释 23	778,138,307.44	595,401,991.58
其他应付款	注释 24	8,302,148,770.82	1,613,615,122.63
其中：应付利息			109,868,986.54
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 25	960,202,000.00	1,744,658,203.04
其他流动负债			
流动负债合计		10,714,311,244.22	4,561,969,896.24
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	注释 26	3,242,488,000.00	5,417,930,818.65
应付债券	注释 27	4,962,735,999.97	2,300,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释 18	501,594,873.18	433,630,388.74
其他非流动负债			

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
非流动负债合计		8,706,818,873.15	8,151,561,207.39
负债合计		19,421,130,117.37	12,713,531,103.63
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注释 28	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 29	11,050,656.00	85,921,100.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 30	233,396,010.65	229,856,311.14
一般风险准备			
未分配利润	注释 31	2,116,568,390.26	1,931,565,992.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,214,475,779.91	3,100,804,126.44
少数股东权益		1,074,618,134.16	932,284,548.39
所有者权益（或股东权益）合计		4,289,093,914.07	4,033,088,674.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,710,224,031.44	16,746,619,778.46

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金		457,019,839.50	364,945,864.20
交易性金融资产		871,612,245.01	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			81,195,470.83
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		305,102.00	305,102.00
其他应收款	注释 1	2,267,552,910.18	3,008,696,195.02
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		197,845,398.19	198,482,689.42
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		791,000,000.00	
其他流动资产		137,180,863.17	949,349,302.27
流动资产合计		4,722,516,358.05	4,602,974,623.74
非流动资产:			
债权投资		1,113,260,000.00	
可供出售金融资产			53,330,553.55
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 2	3,530,483,549.52	2,801,882,607.05
其他权益工具投资		26,670,553.55	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,076,936,578.57	1,123,013,939.91
固定资产		84,576,956.98	87,012,600.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,157,115.93	1,656,248.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		125,190.40	199,389.96
递延所得税资产		137,494,153.75	174,455,556.01
其他非流动资产		65,000,000.00	1,952,519,565.00
非流动资产合计		6,035,704,098.70	6,194,070,460.59
资产总计		10,758,220,456.75	10,797,045,084.33
流动负债:			
短期借款			

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		160,726,287.44	192,866,043.66
预收款项		16,364,717.80	3,849,379.36
应付职工薪酬		1,715,899.89	25,441.95
应交税费		129,812,345.83	11,293,614.90
其他应付款		1,623,440,756.70	2,816,601,004.02
其中：应付利息			108,086,423.26
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		210,202,000.00	1,562,700,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,142,262,007.66	4,587,335,483.89
非流动负债：			
长期借款		1,675,798,000.00	1,853,000,000.00
应付债券		4,962,735,999.97	2,300,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		42,463,658.23	51,550,774.58
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,680,997,658.20	4,204,550,774.58
负债合计		8,823,259,665.86	8,791,886,258.47
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,050,656.00	85,921,100.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		224,657,127.76	221,117,428.25
未分配利润		845,792,284.13	844,659,574.50
所有者权益（或股东权益）合计		1,934,960,790.89	2,005,158,825.86
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,758,220,456.75	10,797,045,084.33

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	注释 32	2,947,846,259.19	3,404,521,939.57
其中：营业收入		2,947,846,259.19	3,404,521,939.57
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,825,393,876.91	2,752,201,201.64
其中：营业成本	注释 32	2,005,092,929.31	2,094,744,763.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 33	235,101,403.99	298,065,527.23
销售费用	注释 34	70,530,301.31	95,799,727.86
管理费用	注释 35	125,601,232.51	133,815,403.26
研发费用			
财务费用	注释 36	389,068,009.79	129,775,779.87
其中：利息费用		382,088,737.68	135,453,211.19
利息收入		23,235,046.91	23,992,693.32
加：其他收益	注释 37	44,313.60	500,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 38	279,412,592.84	-140,188,605.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-36,655,435.42	-32,066,552.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释 39	11,349,589.43	-84,054,387.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 40	-122,333.63	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 41		-3,874,182.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 42	34,163.48	-33,700.79
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		413,170,708.00	424,669,862.02
加：营业外收入	注释 43	1,265,896.52	2,176,947.38
减：营业外支出	注释 44	13,580,905.07	6,330,022.45

项目	附注	2019 年度	2018 年度
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		400,855,699.45	420,516,786.95
减：所得税费用	注释 45	133,950,340.67	144,221,742.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		266,905,358.78	276,295,044.29
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		267,370,832.56	199,020,465.62
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-465,473.78	77,274,578.67
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		219,266,683.61	245,450,392.48
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		47,638,675.17	30,844,651.81
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		266,905,358.78	276,295,044.29
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		219,266,683.61	245,450,392.48

项目	附注	2019 年度	2018 年度
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		47,638,675.17	30,844,651.81
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.26	0.29
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.26	0.29

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

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	注释 3	349,338,498.39	627,565,291.90
减：营业成本	注释 3	149,941,363.92	241,911,251.41
税金及附加		21,359,879.73	62,479,882.57
销售费用		363,899.59	2,947,835.95
管理费用		69,451,778.14	61,981,978.60
研发费用			
财务费用		325,747,513.37	93,130,413.40
其中：利息费用		330,333,720.42	91,188,229.03
利息收入		33,441,053.20	11,244,450.50
加：其他收益			500,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 4	270,107,088.07	302,664,823.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-36,655,435.42	-32,066,552.95
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		11,349,589.43	-84,054,387.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-3,234,182.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-9,286.43	-19,449.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		63,921,454.71	380,970,734.69
加：营业外收入		56,270.63	1,335,866.64
减：营业外支出		1,181,436.20	1,455,688.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		62,796,289.14	380,850,913.25
减：所得税费用		27,399,293.97	19,771,542.41
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		35,396,995.17	361,079,370.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		35,396,995.17	361,079,370.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			

项目	附注	2019 年度	2018 年度
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		35,396,995.17	361,079,370.84
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,151,399,235.06	2,796,971,307.15
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		678,735.87	
收到其他与经营活动有关的现金	注释 46	451,219,855.06	236,799,147.74
经营活动现金流入小计		3,603,297,825.99	3,033,770,454.89
购买商品、接受劳务支付的现金		2,261,958,963.54	1,068,066,898.81
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		160,299,544.88	158,408,638.65
支付的各项税费		863,259,579.78	759,012,203.98
支付其他与经营活动有关的现金	注释 46	440,447,552.04	581,043,410.33
经营活动现金流出小计		3,725,965,640.24	2,566,531,151.77
经营活动产生的现金流量净额		-122,667,814.25	467,239,303.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		5,446,741,502.21	388,046,488.26
取得投资收益收到的现金		311,440,960.48	10,828,388.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,630.00	8,520.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		388,953,712.75	
收到其他与投资活动有关的现金	注释 46	575,337,247.03	382,530,077.97
投资活动现金流入小计		6,722,502,052.47	781,413,475.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,616,770.11	8,539,018.46
投资支付的现金		4,433,760,231.11	3,635,858,436.16
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		325,357,260.84	165,207,515.62
支付其他与投资活动有关的现金	注释 46	330,730,220.00	196,284,787.55
投资活动现金流出小计		5,091,464,482.06	4,005,889,757.79
投资活动产生的现金流量净额		1,631,037,570.41	-3,224,476,282.65

项目	附注	2019年度	2018年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		191,467,500.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		191,467,500.00	
取得借款收到的现金		3,660,653,269.83	5,057,346,730.17
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 46	7,238,490.11	15,698,202.46
筹资活动现金流入小计		3,859,359,259.94	5,073,044,932.63
偿还债务支付的现金		4,050,542,292.52	2,390,634,517.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		744,745,930.34	759,596,956.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 46	28,393,573.36	11,912,607.87
筹资活动现金流出小计		4,823,681,796.22	3,162,144,081.81
筹资活动产生的现金流量净额		-964,322,536.28	1,910,900,850.82
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		544,047,219.88	-846,336,128.71
加：期初现金及现金等价物余额		1,428,765,224.81	2,275,101,353.52
六、期末现金及现金等价物余额		1,972,812,444.69	1,428,765,224.81

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		153,470,242.48	234,701,097.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		276,286,648.28	777,476,061.34
经营活动现金流入小计		429,756,890.76	1,012,177,158.89
购买商品、接受劳务支付的现金		36,192,850.47	46,235,561.74
支付给职工及为职工支付的现金		38,971,602.97	42,759,739.81
支付的各项税费		549,392,022.55	274,183,543.72
支付其他与经营活动有关的现金		570,885,591.34	476,497,683.76
经营活动现金流出小计		1,195,442,067.33	839,676,529.03
经营活动产生的现金流量净额		-765,685,176.57	172,500,629.86
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		5,253,141,502.21	260,046,488.26
取得投资收益收到的现金		306,762,523.49	334,131,376.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,730.00	8,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		389,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		579,587,431.55	384,140,531.29
投资活动现金流入小计		6,528,512,187.25	978,326,896.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		82,243.00	385,890.91
投资支付的现金		4,536,783,166.11	3,679,118,001.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		890,467,775.64	152,801,160.00
支付其他与投资活动有关的现金		778,724,621.99	
投资活动现金流出小计		6,206,057,806.74	3,832,305,052.07
投资活动产生的现金流量净额		322,454,380.51	-2,853,978,155.94
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		3,218,000,000.00	4,550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			26,521.19
筹资活动现金流入小计		3,218,000,000.00	4,550,026,521.19
偿还债务支付的现金		2,177,700,000.00	1,654,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		476,601,655.28	238,551,417.73
支付其他与筹资活动有关的现金		28,393,573.36	11,912,607.87
筹资活动现金流出小计		2,682,695,228.64	1,905,164,025.60
筹资活动产生的现金流量净额		535,304,771.36	2,644,862,495.59
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		92,073,975.30	-36,615,030.49
加: 期初现金及现金等价物余额		364,945,864.20	401,560,894.69
六、期末现金及现金等价物余额		457,019,839.50	364,945,864.20

法定代表人: 答恒诚

主管会计工作负责人: 覃宪姬

会计机构负责人: 黄晓琴

合并所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				229,856,311.14		1,931,565,992.19		3,100,804,126.44	932,284,548.39	4,033,088,674.83
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	853,460,723.00				85,921,100.11				229,856,311.14		1,931,565,992.19		3,100,804,126.44	932,284,548.39	4,033,088,674.83
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-74,870,444.11				3,539,699.51		185,002,398.07		113,671,653.47	142,333,585.77	256,005,239.24
（一）综合收益总额											219,266,683.61		219,266,683.61	47,638,675.17	266,905,358.78
（二）所有者投入和减少资本					-74,870,444.11								-74,870,444.11	94,694,910.60	19,824,466.49
1. 所有者投入的普通股					-63,970,449.69								-63,970,449.69	94,694,910.60	30,724,460.91
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-10,899,994.42								-10,899,994.42		-10,899,994.42
（三）利润分配									3,539,699.51		-34,264,285.54		-30,724,586.03		-30,724,586.03
1. 提取盈余公积									3,539,699.51		-3,539,699.51				
2. 提取一般风险准备															

广州珠江实业开发股份有限公司 2019 年年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								36,107,937.08		166,669,419.25		202,777,356.33	-38,915,552.83	163,861,803.50
（一）综合收益总额										245,450,392.48		245,450,392.48	30,844,651.81	276,295,044.29
（二）所有者投入和减少资本													-69,760,204.64	-69,760,204.64
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他													-69,760,204.64	-69,760,204.64
（三）利润分配								36,107,937.08		-78,780,973.23		-42,673,036.15		-42,673,036.15
1. 提取盈余公积								36,107,937.08		-36,107,937.08				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-42,673,036.15		-42,673,036.15		-42,673,036.15
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	853,460,723.00							229,856,311.14		1,931,565,992.19		3,100,804,126.44	932,284,548.39	4,033,088,674.83

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				221,117,428.25	844,659,574.50	2,005,158,825.86
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				85,921,100.11				221,117,428.25	844,659,574.50	2,005,158,825.86
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					-74,870,444.11				3,539,699.51	1,132,709.63	-70,198,034.97
(一) 综合收益总额										35,396,995.17	35,396,995.17
(二) 所有者投入和减少资本					-74,870,444.11						-74,870,444.11
1. 所有者投入的普通股					-63,970,449.69						-63,970,449.69
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-10,899,994.42						-10,899,994.42
(三) 利润分配									3,539,699.51	-34,264,285.54	-30,724,586.03
1. 提取盈余公积									3,539,699.51	-3,539,699.51	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-30,724,586.03	-30,724,586.03
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				224,657,127.76	845,792,284.13	1,934,960,790.89

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				185,009,491.17	562,361,176.89	1,686,752,491.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				85,921,100.11				185,009,491.17	562,361,176.89	1,686,752,491.17
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）									36,107,937.08	282,298,397.61	318,406,334.69
（一）综合收益总额										361,079,370.84	361,079,370.84
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金 额											
4. 其他											
（三）利润分配									36,107,937.08	-78,780,973.23	-42,673,036.15
1. 提取盈余公积									36,107,937.08	-36,107,937.08	
2. 对所有者（或股东）的分配										-42,673,036.15	-42,673,036.15
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存 收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				221,117,428.25	844,659,574.50	2,005,158,825.86

法定代表人： 答恒诚

主管会计工作负责人： 覃宪姬

会计机构负责人： 黄晓苓

三、公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2019 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 85,346.0723 万股，注册资本为 85,346.0723 万元，注册地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，总部地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，母公司为广州珠江实业集团有限公司，集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 经营范围

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

3. 公司业务性质和主要经营活动

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

4. 公司基本架构

公司最高权力机构是股东大会,实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要,设立董事会办公室、办公室、法律事务部、人力资源部、计划财务部、运营管理部、开发拓展部、内部审计部、纪检监察室、党群工作部、设计管理部、成本工程部、营销策划部等职能部门。

5. 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2020 年 4 月 7 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并财务报表范围的二级主体 14 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市品实房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司	全资子公司	二级	100	100
安徽中侨置业投资有限公司	控股子公司	二级	50.71	50.71
广东金海投资有限公司	控股子公司	二级	55	55
开平恒祥房地产开发有限公司	控股子公司	二级	40	77.5
海南珠江绿岛投资有限公司	全资子公司	二级	100	100
广州市盛唐房地产开发有限公司	控股子公司	二级	51	51
广州璟逸房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100	100
深圳珠江灏泽投资有限公司	全资子公司	二级	100	100

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

名称	变更原因
璟逸公司	新设合并
长沙固业公司	新设合并
品实公司	股权收购

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

名称	变更原因
----	------

海南锦绣	处置股权
------	------

合并范围变更主体的具体信息详见“八、合并范围的变更”

四、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

适用 不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

具体会计政策和会计估计：

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

适用 不适用

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

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

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

(4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

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

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收

益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

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

(六) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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

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

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

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

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

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

②分步处置子公司

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

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

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

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

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

2. 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

(十) 金融工具

适用 不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

其一，以摊余成本计量的金融资产。

其二，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

其三，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确

认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

① 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及

与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

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

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

①能够消除或显著减少会计错配。

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

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

(2) 其他金融负债

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

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

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

3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

(2) 金融负债终止确认条件

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

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

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

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

产价值变动风险或报酬的程度。

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

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

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

6. 金融工具减值

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

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流

量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

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

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

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

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

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

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

(1) 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- ①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- ②债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- ③作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- ④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- ⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

(3) 预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

③对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损

失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

(十一) 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注十、6. 金融工具减值。

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

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

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

(十二) 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

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

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	关联方资金、债权投资款	个别认定法，以抵押物覆盖率对照计提
第三方组合	除关联方组合外的应收款项，主要为保证金、押金、备用金、物业维修基金等	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备

(十三) 存货

√适用 □不适用

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、酒店、周转房及低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

各类存货的购入和入库按实际成本计价，开发项目采用个别计价法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品采用一次摊销法。

6. 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

7. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

8. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

9. 维修基金的核算方法

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

(十四) 持有待售资产

√适用 □不适用

1. 划分为持有待售确认标准

将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

2. 持有待售核算方法

对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

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

(十五) 债权投资

1. 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

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

(十六) 长期股权投资

√适用 □不适用

1. 初始投资成本的确定

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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

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

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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

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

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

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

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

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

(3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

(4) 成本法转权益法

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

(5) 成本法转公允价值计量

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

4. 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

(十七) 投资性房地产

1. 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

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

(十八) 固定资产

1. 确认条件

√适用 □不适用

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

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

2. 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备和其他设备。

3. 固定资产的初始计量

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

4. 固定资产的后续计量及处置

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

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

2. 折旧方法

适用 不适用

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

(1) 固定资产的后续支出

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

(2) 固定资产处置

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

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

(2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

(十九) 在建工程

√适用 □不适用

1. 在建工程类别

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

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(二十) 借款费用

√适用 □不适用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

(二十一) 无形资产

√适用 □不适用

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

1. 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

(1) 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

(2) 无形资产的后续计量

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

①使用寿命有限的无形资产

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

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

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，无使用寿命不确定的无形资产。

2. 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

(1) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(二十二) 长期资产减值

√适用 □不适用

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

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

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测

试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十三) 长期待摊费用

√适用 □不适用

1. 摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

2. 摊销年限

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

(二十四) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

2. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

3. 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(二十五) 预计负债

√适用 □不适用

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

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十六) 股份支付

√适用 □不适用

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

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

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

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 会计处理方法

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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担

负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

(二十七) 收入

√适用 □不适用

本公司收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、劳务收入等。

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

房地产销售收入确认原则：（1）房产主体工程完工并已封顶；（2）取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证；（3）签订了销售合同；（4）销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认；（5）收到房款或取得了买方付款证明。

同时达到以上条件时，公司以实际收到的金额确认销售收入的实现。

2. 物业出租收入确认原则

按本公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，收到租金或取得了买方付款证明时，确认为物业出租收入的实现。

3. 劳务收入确认原则

（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工进度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

4. 让渡资产使用权收入确认原则

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

5. 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十八) 政府补助

√适用 □不适用

1. 类型

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

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

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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

3. 会计处理方法

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

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

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

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

(二十九) 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列

特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

（2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

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

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

（1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

(三十) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）经营租入资产

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

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

（2）经营租出资产

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

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

2. 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注（十八）固定资产。

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

3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(三十一) 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(三十二) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）、《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》	《广州珠江实业开发股份有限公司第九届董事会 2019 年第五次会议决议公告》、审议通过《关于公司会计政策变更的议案》	详见本节第 3 点“2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况”。
执行《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》	《广州珠江实业开发股份有限公司第九届董事会 2019 年第十四次会议决议公告》、审议通过《关于公司会计政策变更的议案》	无重大影响

其他说明

2. 重要会计估计变更

适用 不适用

3. 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,462,499,415.06	1,462,499,415.06	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		791,195,470.83	791,195,470.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,195,470.83		-81,195,470.83
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12,381,238.05	12,381,238.05	
应收款项融资			
预付款项	28,946,242.25	28,946,242.25	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,551,125,378.67	3,551,125,378.67	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5,340,623,334.24	5,340,623,334.24	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,401,559,778.12	691,559,778.12	-710,000,000.00
流动资产合计	11,878,330,857.22	11,878,330,857.22	
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资		1,554,260,000.00	1,554,260,000.00
可供出售金融资产	53,330,553.55		-53,330,553.55
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	548,923,447.05	548,923,447.05	
其他权益工具投资		53,330,553.55	53,330,553.55
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,239,594,351.26	1,239,594,351.26	
固定资产	819,144,094.99	819,144,094.99	
在建工程	272,792.80	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,831,626.18	2,831,626.18	
开发支出			
商誉	328,791.01	328,791.01	
长期待摊费用	1,365,801.25	1,365,801.25	
递延所得税资产	298,237,463.15	298,237,463.15	
其他非流动资产	1,904,260,000.00	350,000,000.00	-1,554,260,000.00

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
非流动资产合计	4,868,288,921.24	4,868,288,921.24	
资产总计	16,746,619,778.46	16,746,619,778.46	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	411,717,254.37	411,717,254.37	
预收款项	188,529,119.26	188,529,119.26	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	8,048,205.36	8,048,205.36	
应交税费	595,401,991.58	595,401,991.58	
其他应付款	1,613,615,122.63	1,503,746,136.09	-109,868,986.54
其中：应付利息	109,868,986.54		-109,868,986.54
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,744,658,203.04	1,744,658,203.04	
其他流动负债			
流动负债合计	4,561,969,896.24	4,452,100,909.70	-109,868,986.54
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	5,417,930,818.65	5,420,378,381.93	2,447,563.28
应付债券	2,300,000,000.00	2,407,421,423.26	107,421,423.26
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	433,630,388.74	433,630,388.74	
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,151,561,207.39	8,261,430,193.93	109,868,986.54
负债合计	12,713,531,103.63	12,713,531,103.63	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
资本公积	85,921,100.11	85,921,100.11	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	229,856,311.14	229,856,311.14	
一般风险准备			
未分配利润	1,931,565,992.19	1,931,565,992.19	
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	3,100,804,126.44	3,100,804,126.44	
少数股东权益	932,284,548.39	932,284,548.39	
所有者权益 (或股东权益) 合计	4,033,088,674.83	4,033,088,674.83	
负债和所有者权益 (或 股东权益) 总计	16,746,619,778.46	16,746,619,778.46	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年修订并发布《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等四项金融工具相关会计准则，自 2018 年 1 月 1 日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自 2019 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。

按照上述要求，公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，并按照财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。新报表格式拆分、新增了部分资产负债表项目，调整了利润表项目和明确了部分现金流量表和所有者权益变动表的填报口径。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的资产负债表列报项目调整如下：

(1) 对在活跃证券市场的投资，原列报为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，依据新金融工具准则规定及修订后财务报表格式的列报要求，2019 年 1 月 1 日起列报调整至“交易性金融资产”。

(2) 以前年度被分类为“可供出售金融资产”的可供出售权益工具的合同条款规定不符合“本金+利息”的合同现金流量特征，因此该部分金额从可供出售金融资产重分类至“其他权益工具投资”。

(3) 以前年度被分类为“其他流动资产”的理财产品为结构性存款，提供保本承诺，利息收益金额根据利率、汇率、国际市场上某种大宗商品行情等因素而相应变动，且以收取合同现金流

量为目的，不符合“本金+利息”的合同现金流量特征，因此该部分金额从“其他流动资产”重分类至“交易性金融资产”。

(4) 以前年度被分类为“其他非流动资产”的委托贷款，该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产，分类为“债权投资”。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	364,945,864.20	364,945,864.20	
交易性金融资产		571,195,470.83	571,195,470.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,195,470.83		-81,195,470.83
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	305,102.00	305,102.00	
其他应收款	3,008,696,195.02	3,008,696,195.02	
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	198,482,689.42	198,482,689.42	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	949,349,302.27	459,349,302.27	-490,000,000.00
流动资产合计	4,602,974,623.74	4,602,974,623.74	
非流动资产:			
债权投资		1,554,260,000.00	1,554,260,000.00
可供出售金融资产	53,330,553.55		-53,330,553.55
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,801,882,607.05	2,801,882,607.05	
其他权益工具投资		53,330,553.55	53,330,553.55
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,123,013,939.91	1,123,013,939.91	
固定资产	87,012,600.30	87,012,600.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,656,248.81	1,656,248.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	199,389.96	199,389.96	
递延所得税资产	174,455,556.01	174,455,556.01	

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
其他非流动资产	1,952,519,565.00	398,259,565.00	-1,554,260,000.00
非流动资产合计	6,194,070,460.59	6,194,070,460.59	
资产总计	10,797,045,084.33	10,797,045,084.33	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	192,866,043.66	192,866,043.66	
预收款项	3,849,379.36	3,849,379.36	
应付职工薪酬	25,441.95	25,441.95	
应交税费	11,293,614.90	11,293,614.90	
其他应付款	2,816,601,004.02	2,708,514,580.76	-108,086,423.26
其中：应付利息	108,086,423.26		-108,086,423.26
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,562,700,000.00	1,562,700,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	4,587,335,483.89	4,479,249,060.63	-108,086,423.26
非流动负债：			
长期借款	1,853,000,000.00	1,853,665,000.00	665,000.00
应付债券	2,300,000,000.00	2,407,421,423.26	107,421,423.26
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	51,550,774.58	51,550,774.58	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,204,550,774.58	4,312,637,197.84	108,086,423.26
负债合计	8,791,886,258.47	8,791,886,258.47	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	85,921,100.11	85,921,100.11	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	221,117,428.25	221,117,428.25	
未分配利润	844,659,574.50	844,659,574.50	
所有者权益（或股东权益）合计	2,005,158,825.86	2,005,158,825.86	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	10,797,045,084.33	10,797,045,084.33	

各项目调整情况的说明:

√适用 □不适用

请参照本节 (3) 合并资产负债表中各项目调整情况的说明。

4. 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√适用 □不适用

对可比期间利润表和现金流量表列报项目及金额影响如下:

	2018 年 12 月 31 日 列报金额	影响金额	2019 年 1 月 1 日 经重列后金额
合并资产负债表:			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,195,470.83	-81,195,470.83	
交易性金融资产		791,195,470.83	791,195,470.83
可供出售金融资产	53,330,553.55	-53,330,553.55	
其他权益工具投资		53,330,553.55	53,330,553.55
其他流动资产	1,401,559,778.12	-710,000,000.00	691,559,778.12
其他非流动资产	1,904,260,000.00	-1,554,260,000.00	350,000,000.00
债权投资		1,554,260,000.00	1,554,260,000.00
其他应付款	1,613,615,122.63	-109,868,986.54	1,503,746,136.09
长期借款	5,417,930,818.65	2,447,563.28	5,420,378,381.93
应付债券	2,300,000,000.00	107,421,423.26	2,407,421,423.26
母公司资产负债表:			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,195,470.83	-81,195,470.83	
交易性金融资产		571,195,470.83	571,195,470.83
可供出售金融资产	53,330,553.55	-53,330,553.55	
其他权益工具投资		53,330,553.55	53,330,553.55
其他流动资产	949,349,302.27	-490,000,000.00	459,349,302.27
其他非流动资产	1,952,519,565.00	-1,554,260,000.00	398,259,565.00
债权投资		1,554,260,000.00	1,554,260,000.00
其他应付款	2,816,601,004.02	-108,086,423.26	2,708,514,580.76
长期借款	1,853,000,000.00	665,000.00	1,853,665,000.00
应付债券	2,300,000,000.00	107,421,423.26	2,407,421,423.26

(三十三) 其他

√适用 □不适用

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕1 号),对一般企业财务报表格式进行了修订,拆分、新增了部分资产负债表项目,调整了利润表项目和明确了部分现金流量表和所有者权益变动表的填报口径。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间财务报表报项目及金额影响如下：

报表项目	2018 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2019 年 1 月 1 日经重列后金额
应收账款		12,381,238.05	12,381,238.05
应收票据及应收账款	12,381,238.05	-12,381,238.05	
应付账款		411,717,254.37	411,717,254.37
应付票据及应付账款	411,717,254.37	-411,717,254.37	
合计	424,098,492.42		424,098,492.42

六、税项

(一) 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%、16%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
房产税	租金收入或房产余值	12%或 1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

(二) 税收优惠

适用 不适用

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

(三) 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	442,452.56	777,542.23
银行存款	1,971,080,490.90	1,426,698,181.35
其他货币资金	27,785,201.37	35,023,691.48
合计	1,999,308,144.83	1,462,499,415.06
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

(1) 货币资金期末余额比期初余额增加 536,808,729.77 元，增加比例为 36.70%。增加的主要原因是销售回笼资金所致。

(2) 期末其他货币资金主要为保证金存款 26,495,700.14 元、存放在证券公司的投资款 969,814.44 元。

(3) 2019 年末公司货币资金除保证金外，无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

(二) 交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,011,012,245.01	791,195,470.83
其中：		
权益工具投资	92,612,245.01	81,195,470.83
其他	918,400,000.00	710,000,000.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	1,011,012,245.01	791,195,470.83

其他说明：

√适用 □不适用

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产中的其他为结构性存款，按新金融工具准则的要求本年由其他流动资产转入。

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	17,750,636.58
1 年以内小计	17,750,636.58
1 至 2 年	66,600.00
2 至 3 年	39,605.98
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	

5 年以上	
合计	17,856,842.56

2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	180,500.00	1.00	180,500.00	100		180,500.00	1.44	180,500.00	100	
其中：										
按组合计提坏账准备	17,856,842.56	99.00			17,856,842.56	12,381,238.05	98.56			12,381,238.05
其中：										
关联方组合	7,801,631.33	43.25			7,801,631.33	9,375,000.00				9,375,000.00
第三方组合	10,055,211.23	55.75			10,055,211.23	3,006,238.05				3,006,238.05
合计	18,037,342.56	/	180,500.00	/	17,856,842.56	12,561,738.05	/	180,500.00	/	12,381,238.05

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
公司 1	180,500.00	180,500.00	100	预计无法收回
合计	180,500.00	180,500.00	100	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 关联方组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	7,801,631.33		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

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

组合计提项目: 第三方组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
第三方组合	10,055,211.23		

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

3. 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

4. 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
第一名	6,594,125.18	36.56	
第二名	6,824,631.33	37.84	
第三名	975,000.00	5.41	
第四名	180,500.00	1.00	180,500.00
第五名	143,991.00	0.80	
合计	14,718,247.51	81.60	180,500.00

6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	123,065,487.55	93.83	14,413,156.55	49.79
1 至 2 年	2,787,011.72	2.12	8,398,036.95	29.01
2 至 3 年	991,658.68	0.76	625,329.73	2.16
3 年以上	4,313,471.96	3.29	5,509,719.02	19.04
合计	131,157,629.91	100.00	28,946,242.25	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
广东富星工业化设计装饰工程有限公司	667,322.92	1-2 年	服务未提供完毕
合计	667,322.92		

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
广州地铁集团有限公司	82,804,070.36	63.13	2019 年	服务未提供完毕
湖南星电集团有限责任公司 星际配网工程分公司	22,191,072.83	16.92	2019 年	服务未提供完毕

单位名称	期末金额	占预付账款 总额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
广州珠江建设发展有限公司	16,250,320.94	12.39	2018 年及 2019 年	服务未提供完毕
广州市丽叶园林 景观工程有限公司	2,640,292.53	2.01	2019 年	服务未提供完毕
广东富星工业化设计 装饰工程有限公司	667,322.92	0.51	2018 年	服务未提供完毕
合计	124,553,079.58	94.96		

其他说明

适用 不适用

(五) 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,902,579,693.99	3,551,125,378.67
合计	1,902,579,693.99	3,551,125,378.67

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

1. 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	692,324,600.49
1 年以内小计	695,073,351.94
1 至 2 年	1,149,025,855.98
2 至 3 年	12,229,755.49
3 年以上	46,250,730.58
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,902,579,693.99

2. 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,884,037,918.07	3,522,181,989.78
备用金	5,973,997.18	9,880,929.89
保证金	13,431,542.14	17,838,167.29
押金	4,780,836.88	5,154,705.68
物业维修基金	16,381,902.91	19,755,811.84
代垫款	1,490,884.39	
专项基金	1,022,684.68	
其他	8,497,879.75	9,229,392.57
合计	1,935,617,646.00	3,584,040,997.05

3. 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额			32,915,618.38	32,915,618.38
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			127,333.63	127,333.63
本期转回			5,000.00	5,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额			33,037,952.01	33,037,952.01

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

4. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	32,915,618.38	127,333.63	5,000.00			33,037,952.01

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提预期信用损失的其他应收款						
其中：关联方组合						
第三方组合						
合计	32,915,618.38	127,333.63	5,000.00			33,037,952.01

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

5. 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广东亿华房地产开发有限公司	债权投资款	826,894,611.93	1-2 年	42.72	
广州东湛房地产开发有限公司	债权投资款	340,991,566.78	1 年以内	17.62	
广州天晨房地产开发有限公司	债权投资款	229,249,159.37	1 年以内	11.84	
深圳市新泽投资有限公司	往来款	128,062,430.49	1-2 年	6.62	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	债权投资款	109,434,032.00	1-2 年	5.65	
广东亿华房地产开发有限公司	债权投资款	81,216,592.55	1 年以内	4.20	
合计		1,715,848,393.12		88.65	

7. 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

8. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

9. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(六) 存货

1. 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	8,520,554.63		8,520,554.63	421,550.55		421,550.55
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	12,376,899,445.68		12,376,899,445.68	4,119,516,037.18		4,119,516,037.18
开发产品	1,098,719,231.04		1,098,719,231.04	1,218,420,407.79		1,218,420,407.79
低值易耗品	226,613.78		226,613.78	227,637.36		227,637.36
周转房	1,970,207.72		1,970,207.72	2,037,701.36		2,037,701.36
工程施工	41,415,558.18		41,415,558.18			
合计	13,527,751,611.03		13,527,751,611.03	5,340,623,334.24		5,340,623,334.24

2. 存货跌价准备

适用 不适用

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

本期期初借款费用资本化金额为 918,688,721.36 元，新增金额 193,162,240.45 元,减少 174,696,358.17 元，期末余额为 937,154,603.64 元。

4. 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(七) 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

注：一年内到期的股权收购款为预付给广州中侨置业投资控股集团有限公司的股权收购款。

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

委托贷款 (广州市东迅房地产发展有限公司)	400,000,000.00	/	15%	2020-10-25				
委托贷款 (广州市穗芳鸿华科技发展有限公司)	41,000,000.00	/	12%	2020-12-1				
合计	441,000,000.00	/	/	/		/	/	/

(八) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴的税费	294,372,068.64	691,559,778.12
合计	294,372,068.64	691,559,778.12

(九) 债权投资

1. 债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款 (广州市东迅房地产发展有限公司)				400,000,000.00		400,000,000.00
委托贷款 (广州市穗芳鸿华科技发展有限公司)				41,000,000.00		41,000,000.00
委托贷款 (广东亿华房地产开发有限公司)	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
合计	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00	1,554,260,000.00		1,554,260,000.00

2. 期末重要的债权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
委托贷款(广州市东迅房地产发展有限公司)					400,000,000.00	/	15%	2020/10/25
委托贷款(广州市穗芳鸿华科技发展有限公司)					41,000,000.00	/	12%	2020/12/1
委托贷款(广东亿华房地产开发有限公司)	1,113,260,000.00	/	12%	2021/1/18	1,113,260,000.00	/	12%	2021/1/18
合计	1,113,260,000.00	/	/	/	1,554,260,000.00	/	/	/

3. 减值准备计提情况

适用 不适用

按照债权投资对应的抵押物覆盖率对照计提减值准备，根据测算结果，本公司债权投资无减值风险。

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

适用 不适用

(十) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
广州天晨房地产开发有限公司	3,532,820.82			1,367,179.18						4,900,000.00	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	399,651,108.89			-30,143,221.80						369,507,887.09	
广东亿华房地产开发有限公司	45,620,767.34			1,119,232.66						46,740,000.00	
广州东湛房地产开发有限公司	70,118,750.00			-5,118,750.00						65,000,000.00	
海南美豪利投资有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00								
广州捷星房地产开发有限公司		112,716,546.36		-3,879,875.46					26,660,000.00	135,496,670.90	
小计	548,923,447.05	112,716,546.36	30,000,000.00	-36,655,435.42					26,660,000.00	621,644,557.99	
二、联营企业											
小计											
合计	548,923,447.05	112,716,546.36	30,000,000.00	-36,655,435.42					26,660,000.00	621,644,557.99	

(十一) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
海南珠江国际置业有限公司	14,104,824.55	14,104,824.55
广州市听云轩饮食发展有限公司		
中房集团汕头广联实业股份有限公司		
珠海中珠集团股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00
广州捷星房地产开发有限公司		26,660,000.00
合计	26,670,553.55	53,330,553.55

2. 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
海南珠江国际置业有限公司			895,175.45		非交易性权益工具	
广州市听云轩饮食发展有限公司			4,000,000.00		非交易性权益工具	
中房集团汕头广联实业股份有限公司			5,556,640.00		非交易性权益工具	
珠海中珠集团股份有限公司					非交易性权益工具	

其他说明：

□适用 √不适用

(十二) 投资性房地产

投资性房地产计量模式

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	1,328,834,002.55			1,328,834,002.55
2.本期增加金额	231,792,654.30			231,792,654.30
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	231,792,654.30			231,792,654.30
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	249,469,538.17			249,469,538.17

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(1) 处置	22,794,016.17			22,794,016.17
(2) 其他转出	226,675,522.00			226,675,522.00
4.期末余额	1,311,157,118.68			1,311,157,118.68
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	87,900,752.73			87,900,752.73
2.本期增加金额	94,225,797.29			94,225,797.29
(1) 计提或摊销	37,796,026.09			37,796,026.09
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	56,429,771.20			56,429,771.20
3.本期减少金额	64,242,602.14			64,242,602.14
(1) 处置	7,812,830.94			7,812,830.94
(2) 其他转出	56,429,771.20			56,429,771.20
4.期末余额	117,883,947.88			117,883,947.88
三、减值准备				
1.期初余额	1,338,898.56			1,338,898.56
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,338,898.56			1,338,898.56
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,191,934,272.24			1,191,934,272.24
2.期初账面价值	1,239,594,351.26			1,239,594,351.26

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(十三) 固定资产

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	806,113,810.65	819,144,094.99
固定资产清理		
合计	806,113,810.65	819,144,094.99

其他说明：

适用 不适用

固定资产

1. 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	酒店工器具及家具	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	911,471,243.84	13,109,576.97	21,356,463.26	22,062,784.13	15,633,810.67	983,633,878.87
2.本期增加金额	20,459,516.05	144,501.11		114,770.00	1,468,948.27	22,187,735.43
（1）购置		144,501.11		114,770.00	1,444,882.27	1,704,153.38
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
（4）其他增加	20,459,516.05				24,066.00	20,483,582.05
3.本期减少金额		10,874.00	20,557,082.44	1,720.00	984,985.00	21,554,661.44
（1）处置或报废			20,168,962.96	1,720.00	273,958.00	20,444,640.96
（2）处置子公司		10,874.00	388,119.48		711,027.00	1,110,020.48
4.期末余额	931,930,759.89	13,243,204.08	799,380.82	22,175,834.13	16,117,773.94	984,266,952.86
二、累计折旧						
1.期初余额	106,100,626.21	8,941,603.64	19,689,950.97	18,579,205.45	11,178,397.61	164,489,783.88
2.本期增加金额	29,095,306.56	2,313,892.47	220,588.20	1,080,465.61	1,541,800.25	34,252,053.09
（1）计提	29,095,306.56	2,313,892.47	220,588.20	1,080,465.61	1,541,800.25	34,252,053.09
（2）企业合并增加						
3.本期减少金额		10,874.00	19,902,255.09	1,720.00	673,845.67	20,588,694.76
（1）处置或报废			19,613,341.87	1,720.00	259,933.37	19,874,995.24
（2）处置子公司		10,874.00	288,913.22		413,912.30	713,699.52
4.期末余额	135,195,932.77	11,244,622.11	8,284.08	19,657,951.06	12,046,352.19	178,153,142.21
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
（1）计提						
3.本期减少金额						
（1）处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	796,734,827.12	1,998,581.97	791,096.74	2,517,883.07	4,071,421.75	806,113,810.65
2.期初账面价值	805,370,617.63	4,167,973.33	1,666,512.29	3,483,578.68	4,455,413.06	819,144,094.99

2. 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

3. 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

4. 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

5. 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

（十四） 在建工程

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

适用 不适用

在建工程

1. 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
办公大楼	272,792.80		272,792.80	272,792.80		272,792.80
合计	272,792.80		272,792.80	272,792.80		272,792.80

2. 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

3. 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(十五) 无形资产

1. 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	管理软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,226,823.00	645,500.00		6,693,221.13	8,565,544.13
2.本期增加金额				530,234.31	530,234.31
(1)购置				530,234.31	530,234.31

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	管理软件	合计
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额				2,300.60	2,300.60
(1)处置					
(2)其他转出				2,300.60	2,300.60
4.期末余额	1,226,823.00	645,500.00		7,221,154.84	9,093,477.84
二、累计摊销					
1.期初余额	621,591.49			5,112,326.46	5,733,917.95
2.本期增加金额	24,536.52			850,697.36	875,233.88
(1)计提	24,536.52			850,697.36	875,233.88
(2)企业合并增加					
3.本期减少金额				2,000.00	2,000.00
(1)处置					
(2)其他				2,000.00	2,000.00
4.期末余额	646,128.01			5,961,023.82	6,607,151.83
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	580,694.99	645,500.00		1,260,131.02	2,486,326.01
2.期初账面价值	605,231.51	645,500.00		1,580,894.67	2,831,626.18

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(十六) 商誉

1. 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

合计	328,791.01				328,791.01
----	------------	--	--	--	------------

2. 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

5. 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

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

2019年12月31日，嘉德丰公司的主要资产为货币资金和在售项目，该商誉未发生减值情况。

(十七) 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	914,234.40	207,906.22	397,421.46		724,719.16
百货	301,049.39	82,185.79	132,732.57		250,502.61
其它	150,517.46	1,798,804.00	511,729.88		1,437,591.58
合计	1,365,801.25	2,088,896.01	1,041,883.91		2,412,813.35

(十八) 递延所得税资产/ 递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	11,790,714.04	2,947,678.51	11,790,714.04	2,947,678.51
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	387,318,519.52	96,829,629.88	1,967,435.04	491,858.76
公允价值变动	132,540,233.00	33,135,058.25	143,889,822.44	35,972,455.61
固定资产累计折旧	10,195,461.44	2,548,865.36	6,233,914.72	1,558,478.68
预提土地增值税	522,086,205.68	130,521,551.42	1,013,155,320.36	253,288,830.09
其他	16,316,377.80	4,079,094.45	15,912,646.00	3,978,161.50
合计	1,080,247,511.48	270,061,877.87	1,192,949,852.60	298,237,463.15

2. 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,477,945,377.36	369,486,344.34	1,207,904,006.52	301,976,001.63
所得税项目清算时间性差异	528,434,115.36	132,108,528.84	526,617,548.44	131,654,387.11
合计	2,006,379,492.72	501,594,873.18	1,734,521,554.96	433,630,388.74

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

4. 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(十九) 其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
股权收购款（广州中侨置业投资控股集团有限公司）		350,000,000.00
合计		350,000,000.00

注：上表中的股权收购款本期重分类至一年内到期的非流动资产。

(二十) 应付账款

1. 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	360,835,508.42	405,857,250.00
应付购置款	8,161,714.74	1,379,534.90
应付服务费	5,399,737.79	4,480,469.47
合计	374,396,960.95	411,717,254.37

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
浙江中垚建设有限公司	89,004,249.47	未结算
长沙靖港建筑工程有限公司	6,445,951.40	未结算
从化市大兴企业有限公司	8,208,376.76	未结算
广州润诚市政工程发展有限公司	6,110,000.00	未结算
广东典雅家具有限公司	1,565,642.00	未结算
合计	111,334,219.63	/

其他说明

√适用 □不适用

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

(2) 期末余额中欠关联方情况：

单位名称	期末余额	期初余额
广州珠江建设发展有限公司长沙分公司		16,405,133.24
广州珠江外资建筑设计院有限公司	0.10	709,550.10
广州珠江建设发展有限公司	41,619,016.49	38,298,619.93
广州珠江装修工程有限公司	601,767.99	564,264.18
广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	1,271.07	1,271.07
广州珠江物业酒店管理有限公司长沙分公司	8,450.00	
合计	42,230,505.65	55,978,838.52

(二十一) 预收款项

1. 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	290,383,911.09	188,529,119.26
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
合计	290,383,911.09	188,529,119.26

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

3. 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

期末余额中无预收关联方款项

（二十二） 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,046,200.58	147,464,071.67	148,194,902.66	7,315,369.59
二、离职后福利-设定提存计划	2,004.78	13,360,858.83	11,646,427.56	1,716,436.05
三、辞退福利		467,702.94	458,214.66	9,488.28
四、一年内到期的其他福利				
合计	8,048,205.36	161,292,633.44	160,299,544.88	9,041,293.92

2. 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,223,153.55	122,514,203.27	123,165,095.58	5,572,261.24
二、职工福利费	6,720.00	7,713,297.50	7,720,017.50	
三、社会保险费	4,380.08	5,898,118.02	5,891,830.57	10,667.53
其中：医疗保险费	4,151.88	5,060,418.33	5,055,602.87	8,967.34
工伤保险费	22.89	181,189.06	181,087.50	124.45
生育保险费	119.09	461,935.98	461,045.08	1,009.99
重大疾病医疗补助	86.22	113,436.94	113,050.61	472.55
补充商业保险		39,772.00	39,772.00	
补充医疗保险		41,365.71	41,272.51	93.20
四、住房公积金	21,969.62	7,440,397.26	7,537,555.26	-75,188.38
五、工会经费和职工教育经费	1,789,977.33	3,327,538.65	3,309,886.78	1,807,629.20
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		570,516.97	570,516.97	
合计	8,046,200.58	147,464,071.67	148,194,902.66	7,315,369.59

3. 设定提存计划列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,963.69	10,458,696.40	10,444,909.40	15,750.69
2、失业保险费	41.09	589,091.80	588,678.04	454.85
3、企业年金缴费		2,313,070.63	612,840.12	1,700,230.51

合计	2,004.78	13,360,858.83	11,646,427.56	1,716,436.05
----	----------	---------------	---------------	--------------

其他说明：

适用 不适用

(二十三) 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	103,262,143.12	147,356,705.54
消费税		
营业税	709,993.04	709,993.04
企业所得税	128,917,132.12	18,050,061.86
个人所得税	1,386,987.30	1,380,277.22
城市维护建设税	1,029,907.29	630,645.49
教育费附加	718,712.53	607,527.18
土地使用税	243,012.46	274,137.56
房产税	495,192.70	297,923.30
地方教育费附加	711,377.89	589,812.57
应交价格调节基金	79,905.38	79,905.38
土地增值税	539,793,503.15	425,367,148.94
印花税	723,447.66	57,853.50
车船税	1,860.00	
水利建设基金	65,132.80	
合计	778,138,307.44	595,401,991.58

(二十四) 其他应付款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	8,302,148,770.82	1,503,746,136.09
合计	8,302,148,770.82	1,503,746,136.09

其他说明：

适用 不适用

应付利息

1. 分类列示

适用 不适用

其他应付款

1. 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	7,941,684,254.27	183,196,282.03
保证金	14,564,873.65	42,969,165.76
押金	21,884,888.60	25,178,854.74
税金	259,328,668.96	1,193,498,276.14
代收水电及排污费	12,790,050.37	14,916,065.56
代收产权费用	5,979,459.71	4,979,303.32
代收更换电梯费		5,350,358.93
代收煤气管道费	1,401,100.00	1,411,600.00
代收登记费及税费	331,494.12	67,876.02
定金等房地产业款	11,820,240.23	7,362,578.96
应缴员工个人社保、公积金	409,443.52	249,472.78
其他	31,954,297.39	24,566,301.85
合计	8,302,148,770.82	1,503,746,136.09

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州地铁集团有限公司	3,374,504,637.00	未结算
预提御东雅苑土地增值税	158,596,785.82	预提税金
预提中侨中心项目土地增值税	72,943,057.96	预提税金
广州盛唐投资有限公司	32,436,170.74	未结算
湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	未付股权收购款
深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	未付股权收购款
广州荣跃电气物资发展有限公司	20,176,570.00	未结算
广州茂源电气工程有限公司	14,926,889.29	未结算
合计	3,713,934,110.81	/

其他说明：

□适用 √不适用

(二十五) 一年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	960,202,000.00	244,658,203.04
1 年内到期的应付债券		1,500,000,000.00
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	960,202,000.00	1,744,658,203.04

(二十六) 长期借款

1. 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,242,488,000.00	4,426,378,381.93
保证借款		
信用借款	1,000,000,000.00	994,000,000.00
合计	3,242,488,000.00	5,420,378,381.93

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

（二十七） 应付债券

1. 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付公司债券	1,472,765,000.00	1,507,421,423.26
其他应付债券	3,489,970,999.97	900,000,000.00
合计	4,962,735,999.97	2,407,421,423.26

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	100.00	2016/6/22	5 年（附第 3 年发行人调整票面利率选择权和投资者回售权）	40,000,000.00	21,652,273.97	40,000,000.00	21,007,726.00		41,760,000.00	40,899,999.97
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	100.00	2016/9/5	5 年（附第 3 年发行人调整票面利率选择权和投资者回售权）	780,000,000.00	13,004,149.29		27,477,850.71		40,482,000.00	
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）	100.00	2018/4/2	5 年（附第 3 年发行人调整票面利率选择权和投资者回售权）	1,400,000,000.00	1,472,765,000.00		97,020,000.00		97,020,000.00	1,472,765,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划		2018/12/29	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划		2019/1/9	5 年	1,100,000,000.00		1,100,000,000.00				1,100,000,000.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	100.00	2019/7/11	3 年	650,000,000.00		650,000,000.00	15,437,500.00			665,437,500.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	100.00	2019/11/6	3 年	780,000,000.00		780,000,000.00	3,633,500.00			783,633,500.00
合计	/	/	/	5,650,000,000.00	2,407,421,423.26	2,570,000,000.00	164,576,576.71		179,262,000.00	4,962,735,999.97

3. 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

□适用 √不适用

4. 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(二十八) 股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(二十九) 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	63,970,449.69		63,970,449.69	
其他资本公积	21,950,650.42		10,899,994.42	11,050,656.00
合计	85,921,100.11		74,870,444.11	11,050,656.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

珠江实业集团(本公司之母公司)于2019年12月24日(工商变更为2019年12月23日、款项支付日为2019年12月24日)将品实公司转让给本公司，取得对价33,536.78万元，购买对价与交易日应享有的按照品实公司所有者权益在企业集团合并财务报表中的账面价值的份额之间的差额74,870,444.11元依次调减资本公积-股本溢价63,970,449.69元及其他资本公积10,899,994.42元。

(三十) 盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	229,856,311.14	3,539,699.51		233,396,010.65
合计	229,856,311.14	3,539,699.51		233,396,010.65

(三十一) 未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,931,565,992.19	1,764,896,572.94
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	1,931,565,992.19	1,764,896,572.94
加：本期归属于母公司所有者的净利润	219,266,683.61	245,450,392.48
减：提取法定盈余公积	3,539,699.51	36,107,937.08
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
发放现金股利	30,724,586.03	42,673,036.15
期末未分配利润	2,116,568,390.26	1,931,565,992.19

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

（三十二） 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,718,633,115.48	1,892,085,861.17	2,919,054,617.19	1,911,467,945.88
其他业务	229,213,143.71	113,007,068.14	485,467,322.38	183,276,817.54
合计	2,947,846,259.19	2,005,092,929.31	3,404,521,939.57	2,094,744,763.42

（三十三） 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	-116,910.75	124,453.75
城市维护建设税	8,772,553.55	9,757,310.34
教育费附加	3,759,178.18	4,181,704.60
资源税		
房产税	12,923,925.44	9,725,885.93
土地使用税	4,401,082.37	3,359,222.20
车船使用税	18,900.00	29,700.00
印花税	6,665,779.94	3,612,036.74
土地增值税	195,830,080.59	264,385,318.55

地方教育费附加	2,508,225.17	2,888,860.12
堤围防护费		
其他	338,589.50	1,035.00
合计	235,101,403.99	298,065,527.23

(三十四) 销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,828,115.05	18,302,243.67
办公费	7,833,856.58	5,352,671.00
广告宣传费	18,066,769.10	17,637,166.45
委托代销手续费	760,000.00	500,000.00
销售服务费	18,662,741.12	39,772,553.48
其它费用	13,378,819.46	14,235,093.26
合计	70,530,301.31	95,799,727.86

(三十五) 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	82,897,018.97	75,569,181.87
办公费	5,861,091.61	8,771,453.75
业务招待费	951,848.72	4,596,709.85
诉讼及中介费	11,696,960.46	11,638,890.85
机动车辆费	1,782,040.12	2,882,755.75
交通差旅费	915,068.63	1,998,725.62
固定资产折旧费	14,154,454.38	19,144,539.09
堤围防护费	52,728.86	92,738.87
其他	7,290,020.76	9,120,407.61
合计	125,601,232.51	133,815,403.26

(三十六) 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	382,088,737.68	135,453,211.19
减:利息收入	-23,235,046.91	-23,992,693.32
汇兑损益		
银行手续费	526,278.02	848,852.80
其他	29,688,041.00	17,466,409.20
合计	389,068,009.79	129,775,779.87

(三十七) 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

政府补助	44,313.60	500,000.00
合计	44,313.60	500,000.00

(三十八) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-36,655,435.42	-32,066,552.95
处置长期股权投资产生的投资收益	293,699,011.18	-118,373,082.74
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		597,327.47
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		2,294.32
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		9,651,408.63
交易性金融资产在持有期间的投资收益	67,183.65	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	22,301,833.43	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	279,412,592.84	-140,188,605.27

其他说明：

公司本期处置长期股权投资产生的投资收益主要为处置海南锦绣股权所产生投资收益为 291,608,011.18 元，处置合营企业海南美豪利产生的投资收益为 2,091,000.00 元。

(三十九) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	11,349,589.43	-84,054,387.79
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	11,349,589.43	-84,054,387.79

其他说明：

受股票二级市场价格波动影响，本期公司持有的 A 股股票的公允价值变动收益同比上升。

(四十) 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他应收款坏账损失	122,333.63	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合计	122,333.63	

(四十一) 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		640,000.00
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		3,234,182.06
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计		3,874,182.06

(四十二) 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	34,163.48	-33,700.79
合计	34,163.48	-33,700.79

(四十三) 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,233.76		1,233.76
其中：固定资产处置利得	1,233.76		1,233.76
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金	731,031.00	1,312,021.23	731,031.00

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	533,631.76	864,926.15	533,631.76
合计	1,265,896.52	2,176,947.38	1,265,896.52

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

（四十四） 营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	12,244.90	2,010,488.44	12,244.90
其中：固定资产处置损失	12,244.90	2,010,488.44	12,244.90
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,099,339.62	932,075.47	1,099,339.62
罚款支出	20,800.00	542,265.34	20,800.00
违约金	11,534,183.25	1,141,369.87	11,534,183.25
滞纳金	56,436.58	18,753.23	56,436.58
其他	857,900.72	1,685,070.10	857,900.72
合计	13,580,905.07	6,330,022.45	13,580,905.07

（四十五） 所得税费用

1. 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	37,671,602.91	82,659,627.44
递延所得税费用	96,278,737.76	61,562,115.22
合计	133,950,340.67	144,221,742.66

2. 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	400,855,699.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	100,213,924.86
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,195,397.02
非应税收入的影响	9,163,858.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,344,957.70

项目	本期发生额
使用前期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-89,784.09
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	22,121,986.31
所得税费用	133,950,340.67

其他说明：

适用 不适用

(四十六) 现金流量表项目

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金收入	1,672,045.00	16,748,753.51
利息收入	23,235,046.91	23,992,693.32
往来款	397,175,858.57	130,558,301.09
保证金	1,603,234.00	2,159,112.00
物业维修基金	3,591,664.13	4,562,589.91
代收综合税费	7,477,652.98	20,090,998.39
其他	16,464,353.47	38,686,699.52
合计	451,219,855.06	236,799,147.74

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	76,957,203.88	115,145,843.51
捐赠支出	1,099,339.62	932,075.47
往来款	313,428,300.56	315,696,409.05
退押金、保证金	3,628,042.30	22,586,309.48
员工借款	18,020,178.98	36,654,078.18
合作订金	120,000.00	
代垫水电费、税费	10,803,383.72	44,665,238.83
其他	16,391,102.98	45,363,455.81
合计	440,447,552.04	581,043,410.33

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
委托贷款	274,472,589.31	143,345,430.05
保证金	300,864,657.72	30,000,000.00
展期服务费		
违约金		

项目	本期发生额	上期发生额
股票账户利息收入		209,184,647.92
合计	575,337,247.03	382,530,077.97

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款		196,284,787.55
保证金	330,000,000.00	
出售股权挂牌手续费	730,220.00	
合计	330,730,220.00	196,284,787.55

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
受限货币资金变动额	7,238,490.11	15,671,681.27
其他		26,521.19
合计	7,238,490.11	15,698,202.46

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
财务顾问费		1,120,000.00
其他融资费用	28,393,573.36	10,792,607.87
合计	28,393,573.36	11,912,607.87

(四十七) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	266,905,358.78	276,295,044.29
加：资产减值准备	122,333.63	3,874,182.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	72,048,079.18	70,818,032.51
使用权资产摊销		
无形资产摊销	875,233.88	1,074,017.46
长期待摊费用摊销	1,041,883.91	693,051.13
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)	-34,163.48	33,700.79
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	12,244.90	2,010,488.44
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-11,349,589.43	84,054,387.79

补充资料	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“-”号填列）	340,227,875.25	142,991,893.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-279,412,592.84	140,188,605.27
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	28,175,585.28	-17,214,328.50
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	67,964,484.44	78,776,443.72
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,187,128,276.79	-429,871,558.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	630,380,599.12	-1,014,370,751.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,947,503,129.92	1,127,886,093.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-122,667,814.25	467,239,303.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
减：现金的期初余额	1,428,765,224.81	2,275,101,353.52
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	544,047,219.88	-846,336,128.71

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	890,467,775.64
其中：品实公司	335,367,775.64
璟逸公司	555,000,000.00
深圳灏泽公司	100,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	565,110,514.80
其中：品实公司	10,010,514.80
璟逸公司	555,000,000.00
深圳灏泽公司	100,000.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	325,357,260.84

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	389,000,000.00
其中：海南锦绣	389,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	46,287.25
其中：海南锦绣	46,287.25
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	388,953,712.75

4. 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
其中：库存现金	442,452.56	777,542.23
可随时用于支付的银行存款	1,971,080,490.90	1,426,698,181.35
可随时用于支付的其他货币资金	1,289,501.23	1,289,501.23
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

(四十八) 所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	26,495,700.14	项目担保保证金、按揭担保保证金
存货	1,010,886,147.48	抵押借款的抵押物
固定资产	220,484,642.52	抵押借款的抵押物
投资性房地产	855,264,355.52	抵押借款的抵押物
合计	2,113,130,845.66	/

(四十九) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(五十) 套期

□适用 √不适用

(五十一) 政府补助

1. 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
----	----	------	-----------

增量贡献奖	3,000.00	其他收益	3,000.00
增值税进项抵减	41,313.60	其他收益	41,313.60

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

(五十二) 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

适用 不适用

(二) 同一控制下企业合并

适用 不适用

1. 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
品实公司	51.00	*1	2019-05-30	*1		-24,200.36	0.00	0.00

其他说明：

*1.投资协议已经董事会审批通过、已办理工商变更、股权投资款已 100%支付、实际上已控制了被合并方的财务和经营政策。

品实公司是 2018 年 11 月 30 日经广州市白云区工商行政管理局核准登记的有限责任公司，本公司控股股东珠江实业集团于 2019 年 5 月 30 日从广州地铁集团有限公司收购品实公司 51.00%的股权。2019 年 12 月 11 日，本公司与控股股东珠江实业集团签订《广州市品实房地产开发有限公司股权转让合同》，通过股权收购的方式取得品实公司 51.00%的股权，工商变更登记日为 2019 年 12 月 23 日，33,536.78 万元股权收购款支付日为 2019 年 12 月 24 日，本次收购日确定为 2019 年 12 月 24 日，并将品实公司 2019 年 5 月 30 日至 2019 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳入合并范围。

2. 合并成本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	品实公司
--现金	335,367,775.64
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	

--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	品实公司	
	合并日	上期期末
资产:	8,078,012,964.04	
货币资金	10,010,514.80	
应收款项		
其他流动资产	2,015.09	
存货	8,068,000,434.15	
固定资产		
无形资产		
负债:	7,567,233,882.61	
借款		
应付款项	7,321,976,300.00	
应交税费		
应付利息	78,333,732.10	
递延所得税负债	166,923,850.51	
净资产	510,779,081.43	
减: 少数股东权益	250,281,749.90	
取得的净资产	260,497,331.53	

注: 本公司于 2019 年 12 月 24 日通过同一控制下企业合并收购品实公司, 合并日为 2019 年 5 月 30 日。上期期末 (即 2018 年 12 月 31 日) 时本公司尚未取得品实公司, 故上期期末数为零 0.00

(三) 反向购买

□适用 √不适用

（四） 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
海南锦绣	64,572.00	51.00	公开挂牌转让	*1	2019.12.9	29,160.80	/	/	/	/	/	/

其他说明:

√适用 □不适用

*1 股权转让协议已经签署并生效; 已经完成了产权交易手续; 股东名册和章程已经变更; 与标的股权对应的表决权、收益权和股东权力已经转移给购买方, 原股东不再享受收益和承担风险; 该公司的生产经营已经由新股东接手负责, 原股东已经退出生产经营管理; 股权转让价款已经支付大部分, 对剩余未支付的部分已经做好付款安排; 已完成工商变更登记。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

（五） 其他原因的合并范围变动

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

√适用 □不适用

1. 環逸公司是 2019 年 9 月 18 日经广州市增城区工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司, 本公司持有 100% 的股权。
2. 深圳灏泽公司是 2018 年 6 月 6 日经深圳市市场监督管理局核准登记成立的有限责任公司, 本公司持有 100% 的股权, 2019 年 9 月实缴出资。
3. 长沙固业公司是 2019 年 3 月 5 日经长沙市开福区市场监督管理局核准登记成立的有限责任公司, 本公司持有 100% 的股权。

(六) 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠江物管公司	广州市	广州市	物业管理	80		设立取得
湖南长沙公司	湖南省	湖南省	实业投资、房地产开发经营	100		设立取得
珠江投资公司	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100		设立取得
珠实健康公司	广州市	广州市	商务服务业	100		设立取得
嘉德丰公司	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
广隆公司	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
安徽中侨公司	安徽省	安徽省	房地产开发	50.71		增资扩股
金海公司	广州市	广州市	房地产经营管理策划	55		增资扩股
开平恒祥公司	开平市	开平市	房地产开发、物业租售	40		增资扩股
海南绿岛公司	海南省	海南省	房地产项目投资、房屋租赁、物业服务	100		设立取得
盛唐公司	广州市	广州市	房地产开发经营、房地产咨询服务、房地产中介服务、物业管理。	51		增资扩股
璟逸公司	广州市	广州市	场地租赁（不含仓储）；房地产开发经营；物业管理；停车场经营；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；工程技术咨询服务。	100		设立取得
深圳灏泽公司	深圳市	深圳市	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务。	100		设立取得
品实公司	广州市	广州市	房地产开发经营、房地产中介服务；物业管理。	51		股权收购

注：上表子公司均为二级子公司。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

2. 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠江物管公司	20	453,269.37		2,265,801.74
海南锦绣	49	-228,082.15		0.00
安徽中侨公司	49.29	-24,048,641.42		517,734,246.82
金海公司	45	-19,007,535.23		-36,641,792.25

开平恒祥公司	60	-7,156,531.36		24,362,989.50
盛唐公司	49	-24,710,820.37		-50,398,867.08
品实公司	49	-4,408,174.95		437,341,074.95

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠江物管公司	47,508,988.31	1,738,214.90	49,247,203.21	37,918,194.57		37,918,194.57	52,919,309.14	1,877,169.74	54,796,478.88	45,733,817.07		45,733,817.07
海南锦绣							813,243,355.69	396,320.96	813,639,676.65	17,657,222.29	93,350,652.46	111,007,874.75
安徽中侨公司	1,689,160,505.87	41,568,936.18	1,730,729,442.05	109,196,739.22	571,148,757.14	680,345,496.36	1,497,188,007.91	252,722,396.25	1,749,910,404.16	75,868,751.57	574,867,604.61	650,736,356.18
金海公司	3,228,982.29	460,784,652.61	464,013,634.90	484,543,758.05	60,896,081.85	545,439,839.90	11,168,600.14	474,757,108.89	485,925,709.03	144,574,317.40	380,538,629.45	525,112,946.85
开平恒祥公司	139,199,021.52	38,340,075.21	177,539,096.73	144,590,088.13	3,369,352.44	147,959,440.57	162,093,699.59	32,289,624.62	194,383,324.21	154,794,983.28	3,460,486.74	158,255,470.02
盛唐公司	206,254,451.80	30,244.40	206,284,696.20	160,262,001.22	76,565,941.18	236,827,942.40	216,154,541.63	43,160.64	216,197,702.27	164,578,984.19	59,825,506.18	224,404,490.37
品实公司	8,842,715,263.04	3,660,676.48	8,846,375,939.52	7,786,919,282.99	166,923,850.51	7,953,843,133.50						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠江物管公司	58,502,458.87	2,266,346.83	2,266,346.83	-5,558,000.73	56,801,728.31	1,967,901.41	1,967,901.41	-6,239,919.57
海南锦绣		-465,473.78	-465,473.78	-1,002,577.48		-670,179.70	-670,179.70	-2,074,150.65
安徽中侨公司	122,625,114.45	-48,790,102.29	-48,790,102.29	45,689,460.72	103,981,229.42	-7,346,827.77	-7,346,827.77	-103,441,503.49
海南美豪利					503,395,661.88	77,274,578.67	77,274,578.67	141,603,971.77
金海公司	1,235,853.30	-42,238,967.18	-42,238,967.18	586,452.18	2,205,855.13	-36,284,343.67	-36,284,343.67	7,796,774.70
开平恒祥公司	14,870,157.23	-6,548,198.03	-6,548,198.03	-27,928,336.51	65,664,558.16	7,746,035.45	7,746,035.45	-8,541,546.30
盛唐公司		-22,336,458.10	-22,336,458.10	-17,979,561.97	115,933,110.24	-34,273,698.98	-34,273,698.98	-43,903,135.54
品实公司		-8,996,275.41	-8,996,275.41	-106,435,472.56				

4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

1. 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州天晨房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	49		权益法
广州东湛房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	30.23		权益法
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	东莞	广州	批发业	49		权益法
广东亿华房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	41		权益法
广州捷星房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	25.95		权益法

2. 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/ 本期发生额					期初余额/ 上期发生额				
	天晨公司	捷星公司	东湛公司	穗芳鸿华公司	亿华公司	天晨公司	海南美豪利	东湛公司	穗芳鸿华公司	亿华公司
流动资产	1,955,877,454.91	547,309,792.85	1,066,003,735.40	19,107,877.10	2,328,664,005.47	1,568,351,973.74	497,223,329.43	1,094,860,903.05	30,330,744.42	2,414,429,228.57
其中: 现金和现金等价物	6,879,578.63	66,433,202.43	15,848,527.76	56,486.30	310,462.14	13,476,191.14	48,912,912.66	38,128,853.78	13,810,107.82	3,264,951.85
非流动资产	213,301.59	1,830,136.27	178,476,926.87	1,135,226,562.43	34,566.50	281,922.52	7,183,251.98	169,603,262.03	1,186,179,600.12	34,566.50
资产合计	1,956,090,756.50	549,139,929.12	1,244,480,662.27	1,154,334,439.53	2,328,698,571.97	1,568,633,896.26	504,406,581.41	1,264,464,165.08	1,216,510,344.54	2,414,463,795.07
流动负债	2,671,016.00	46,989,222.57	504,355,884.40	157,675,752.02	222,202,805.00	46,224,057.86	390,805,418.46	475,322,528.91	151,313,704.12	302,761,764.56
非流动负债	1,951,790,000.00	34,000,000.00	579,193,317.43	242,560,958.76	1,995,937,064.08	1,515,200,000.00	594,584,610.97	249,582,132.48	2,000,431,866.29	2,000,431,866.29
负债合计	1,954,461,016.00	80,989,222.57	1,083,549,201.83	400,236,710.78	2,218,139,869.08	1,561,424,057.86	390,805,418.46	1,069,907,139.88	400,895,836.60	2,303,193,630.85
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	1,629,740.50	468,150,706.55	160,931,460.44	754,097,728.75	110,558,702.88	7,209,838.40	113,601,162.95	194,557,025.20	815,614,507.93	111,270,164.21
按持股比例计算的净资产份额	798,572.85	121,485,108.35	48,649,580.49	369,507,887.09	45,329,068.18	3,532,820.82	45,806,942.53	58,814,588.72	399,651,108.89	45,620,767.34
调整事项	4,101,427.16	14,011,562.55	16,350,419.51	0.00	1,410,931.82		-15,806,942.53	11,304,161.28		
--商誉										
--内部交易未实现利润										
--其他	4,101,427.16	14,011,562.55	16,350,419.51	0.00	1,410,931.82		-15,806,942.53	11,304,161.28		
对合营企业权益投资的账面价值	4,900,000.00	135,496,670.90	65,000,000.00	369,507,887.09	46,740,000.00	3,532,820.82	30,000,000.00	70,118,750.00	399,651,108.89	45,620,767.34
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值										
营业收入			144,525.46	2,410,089.89			3,436.19	938,874,640.82	2,295,323.76	
财务费用	1,620.95	-194,374.31	-35,017.29	19,168,034.85	-9,525.21	1,914.85	-461,523.72	-290,296.57	17,698,756.95	6,684.88
所得税费用										
净利润	-5,443,661.02	-3,174,301.27	-8,864,735.14	-61,516,779.18	-1,291,501.80	-2,661,968.46	-2,162,313.15	14,376,423.84	-60,517,109.35	-2,729,835.77
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	-5,443,661.02	-3,174,301.27	-8,864,735.14	-61,516,779.18	-1,291,501.80	-2,661,968.46	-2,162,313.15	14,376,423.84	-60,517,109.35	-2,729,835.77
本年度收到的来自合营企业的股利										

3. 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

(四) 重要的共同经营

适用 不适用

(五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

十一、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	92,612,245.01		918,400,000.00	1,011,012,245.01
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	92,612,245.01		918,400,000.00	1,011,012,245.01
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	92,612,245.01			92,612,245.01
(3) 结构性存款			918,400,000.00	918,400,000.00
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				

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
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			26,670,553.55	26,670,553.55
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	92,612,245.01		945,070,553.55	1,037,682,798.56
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

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

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

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

□适用 √不适用

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

适用 不适用

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

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
广州市水务投资集团有限公司	广州市	生态保护和环境治理业	379,516.00	31.10	31.10
广州珠江实业集团有限公司	广州市	房地产开发	72,065.93	31.10	31.10

注：珠江实业集团为本公司的直接控股母公司，珠江实业集团为水投集团的全资子公司。

本企业的母公司情况的说明：

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

本企业最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
珠江物管公司	控股子公司	有限公司	广州	黄 静	物业管理	300.00	80	80	914401047142567963
珠江投资公司	全资子公司	有限公司	广州	答恒诚	利用自有资金投资,物业管理,停车场经营,场地出租等	2,000.00	100	100	91440101767678888P
湖南长沙公司	全资子公司	有限公司	湖南	答恒诚	房地产开发,酒店管理等	40,000.00	100	100	9143000076325990X3
嘉德丰公司	全资子公司	有限公司	广州	答恒诚	房地产开发	8,636.00	100	100	91440000787983812R
广隆公司	全资子公司	有限公司	广州	答恒诚	房地产开发	16,217.30	100	100	91440101673481849L
珠实健康公司	全资子公司	有限公司	广州	答恒诚	护理机构服务;保健按摩;企业管理服务等	200.00	100	100	91440104093594556N
安徽中侨公司	控股子公司	有限公司	安徽	庄泽勇	房地产开发	20,288.00	50.71	50.71	91340100057001135J
金海公司	控股子公司	有限公司	广州	胡 波	房地产经营管理策划	2,222.00	55	55	91440000781169772C
开平恒祥公司	控股子公司	有限公司	开平	辛 磊	房地产开发、物业租售	800.00	40	77.5	914407830868461458
海南绿岛公司	全资子公司	有限公司	海南	潘晓军	房地产项目投资、农业项目投资、旅游项目投资等	10,000.00	100	100	91460100MA5T2UT18H
盛唐公司	控股子公司	有限公司	广州	杨耀光	房地产开发	3,061.22	51	51	9144018479736402X6
品实公司	控股子公司	有限公司	广州	谷林涛	房地产开发	40,075.00	51	51	91440101MA5CK3QK3H
璟逸公司	全资子公司	有限公司	广州	答恒诚	房地产开发	1,000.00	100	100	91440101MA5CYEUQ4F
深圳灏泽公司	全资子公司	有限公司	深圳	扈佳佳	商务服务业	300.00	100	100	91440300MA5F60DM5L

(三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本节九、（三）在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

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

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

(四) 其他关联方情况

√适用 □不适用

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

(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江实业集团有限公司	工程款		1,857,521.19
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	1,008,951.06	5,997,388.18
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	4,880,907.35	26,532,611.69
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	9,195,581.20	4,536,865.22
广州珠江建设发展有限公司	建设工程	301,821,665.13	497,564,267.45
广州珠江物业酒店管理有限公司	酒店管理	5,429,665.49	4,524,585.84
广州江迅清洁服务有限公司	清洁服务	57,200.00	
海南珠江建筑设计院有限公司	勘察设计费		572,830.19
开平住宅建筑工程集团有限公司	工程款	9,998,766.75	
广州珠建工程造价咨询有限公司	工程款	185,440.88	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江建设发展有限公司	工程技术咨询费	9,360,000.00	

广州珠江工程建设监理有限公司	物业销售	43,929,292.93
----------------	------	---------------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

3. 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州珠江工程建设监理有限公司	商铺	974,340.00	1,085,561.96
广州珠建工程造价咨询有限公司	商铺	313,910.00	350,049.51
广州江富投资管理有限公司	商铺、公寓	4,875,181.52	4,580,213.20
广东嘉福国际大酒店公司	酒店	1,375,000.00	1,500,000.00

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室	100,580.00	
广州好世界综合大厦有限公司	车位	1,300.00	

关联租赁情况说明

适用 不适用

广州珠江工程建设监理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资公司经营的位于广州市越秀区永泰路 50 号 103 房作商业用途使用，建筑面积约 217 平方米，租金 16,963.00 元/月（2019 年）；承租位于广州市越秀区永泰路 50 号 101 自编之一做商业用途使用，建筑面积约 1,400 平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日，80,471 元/月；2019 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日，82,885 元/月。

广州珠建工程造价咨询有限公司承租由珠江实业委托珠江投资公司经营的位于广州市越秀区永泰路 50 号 101 自编之二作商业用途使用，建筑面积约 354 平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日，31,391 元/月；2019 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日，32,333 元/月。

广州江富投资管理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路 28 号 28 号 2809、2901、1427、30-32 楼全层、5 楼全层的房地产作公寓用途使用，建筑面积约 5,377.97 平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，3,713.13 元/间/月；2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日 3,824.52 元/间/月。

广州江富投资管理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路 30 号 101 自编之一的房地产作商业用途使用，建筑面积约 43.49 平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，1,344 元/月；2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日 1,384 元/月。

广州江富投资管理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路 28 号负一层 3#、负二层 4#的房地产作仓库用途使用，建筑面积约 190 平方米，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，2,936 元/月；2019 年 9 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日，3,024 元/月。

广东嘉福国际大酒店有限公司承租由广东金海公司经营的位于广州市越秀区环市东路 418 号房屋作商业用途使用，租金 125,000.00 元/月（2019 年）。

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

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

4. 关联担保情况

本公司作为担保方
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州珠江实业集团有限公司	3,430,000,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否
广州天晨房地产开发有限公司	853,090,000.00	不超过 4 年（2 年半起可提前还款）	否

本公司作为被担保方
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州珠江实业集团有限公司	3,430,000,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否
广州天晨房地产开发有限公司	853,090,000.00	不超过 4 年（2 年半起可提前还款）	否

关联担保情况说明
适用 不适用

广州珠江实业开发股份有限公司债权投资计划预计投资本金金额不超过人民 2 亿元，期限不超过 5 年。本公司控股股东珠江实业集团为本公司提供连带责任担保，由本公司对珠江实业集团

提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见本公司于 2018 年 10 月 26 日发布的《于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2018-051）。

公司非公开发行公司债券不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年）。本公司控股股东珠江实业集团为本公司提供连带责任担保，由本公司对珠江实业集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见本公司于 2019 年 4 月 26 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2019-031）。目前，已使用的担保额度为 14.3 亿元。

天晨公司拟通过设立信托计划的方式向中信信托有限责任公司申请借款不超过人民币 20 亿元，公司拟按 49% 股比提供连带责任保证担保，本次担保金额不超过 9.8 亿元。此次担保是为满足项目开发建设资金需要，被担保方为公司的参股公司，期限为不超过 4 年（2 年半起可提前还款），担保方为公司的参股公司，就公司提供的担保，由被担保方提供反担保的保障措施。具体详见本公司于 2019 年 8 月 23 日发布的《关于为广州天晨房地产开发有限公司提供担保暨关联交易的公告》（编号：2019-055）。

5. 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
广州珠江实业集团有限公司	3,734,205,363.00	2019.05	不适用	借款年利率 7%
广州地铁集团有限公司	3,587,765,937.00	2019.05	不适用	借款年利率 7%
广州珠江实业集团有限公司	250,000,000.00	2018.06	2021.06	借款年利率 7.5%
广州珠江实业集团有限公司	750,000,000.00	2018.05	2021.05	借款年利率 7.5%
拆出				
广州天晨房地产开发有限公司	35,200,000.00	2019.03	2020.07	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	33,000,000.00	2019.05	2020.07	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	60,000,000.00	2019.06	2020.07	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019.11	2020.07	借款年利率 12%
广州天晨房地产开发有限公司	50,000,000.00	2019.12	2020.07	借款年利率 12%
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	60,000,000.00	2018.01	不适用	借款年利率 12%
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	49,434,032.00	2018.01	不适用	借款年利率 12%
广东亿华房地产开发有限公司	831,283,477.63	2018.06	2021.06	借款年利率 12%
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018.06	2021.06	借款年利率 12%

6. 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

7. 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	759.26	747.63

8. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(六)关联方应收应付款项

1. 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	广东嘉福国际大酒店公司	975,000.00		9,375,000.00	
	广州珠江建设发展有限公司	6,824,631.33			
	广州珠江工程建设监理有限公司湖南分公司	2,000.00			
预付账款					
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	305,102.00		305,102.00	
	广州珠江建设发展有限公司	16,250,320.94		14,689,335.58	
	开平住宅建筑工程集团有限公司			5,956,589.71	
	广州地铁集团有限公司	82,804,070.36			
其他应收款					
	广州好世界综合大厦有限公司	213,619.00		211,019.00	
	广州东湛房地产开发有限公司	340,991,566.78		345,161,667.00	
	广州珠江物业酒店管理有限公司	616,092.27		702,457.29	
	广州珠江建设发展有限公司	12,681,314.43		66,000.00	
	广东亿华房地产开发有限公司	908,111,204.48		915,403,592.55	
	广州珠江装修工程有限公司			122,724.00	
	广州捷星房地产开发有限公司			49,047,288.43	
	海南陆侨集团有限公司			259,000,000.00	
	广州市骏合展览策划有限公司	4,197,800.00		4,197,800.00	
	开平住宅建筑工程集团有限公司	40,369,814.98		39,018,819.79	
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	109,434,032.00		109,434,032.00	
	广州江富投资管理有限公司	4,382.67			
	广州天晨房地产开发有限公司	229,249,159.37			
	深圳市新泽投资有限公司	128,062,430.49			
	湖北新地投资集团有限公司	32,015,607.62			
	合计	1,913,108,148.72		1,752,691,427.35	

2. 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	广州珠江建设发展有限公司	41,619,016.49	54,503,753.13
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	0.10	709,550.10
	广州珠江装修工程有限公司	601,767.99	564,264.18
	广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07
	广州珠江物业酒店管理有限公司	8,450.00	
其他应付款			
	广州珠江装修工程有限公司	190,380.84	1,000.00
	广州珠江工程建设监理有限公司	26,040.00	126,040.00
	广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	424,855.56	424,855.56
	广州珠江建设发展有限公司	1,038,947.02	1,028,947.02
	广州珠江物业酒店管理有限公司	331,488.31	206,958.40
	广州珠建工程造价咨询有限公司	4,876.00	4,876.00
	海南陆侨集团有限公司		17,101,559.75
	广州江富投资管理有限公司	1,299,045.00	
	广州珠江实业集团有限公司	3,734,205,363.00	
	唐志威	14,885,065.91	
	合肥珠侨物业管理有限公司	216,162.22	
	广州盛唐投资有限公司	32,436,170.74	
	广州地铁集团有限公司	3,374,504,637.00	
	湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	
	深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	
	合计	7,242,143,537.25	74,673,075.21

(七) 关联方承诺

适用 不适用

(八) 其他

适用 不适用

十三、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

适用 不适用

(二) 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

(三) 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

(四) 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

适用 不适用

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

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的大额约定工程款支出共计人民币 2,295,085,952.86 元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

单位：元 币种：人民币

性质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
土建总承包	无重大影响	8,306,213,633.17	6,011,127,680.31	2,295,085,952.86
合计	---	8,306,213,633.17	6,011,127,680.31	2,295,085,952.86

(二) 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 1,858,857,421.00 元。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

十五、 资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

适用 不适用

(二) 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	25,603,821.69

(三) 销售退回

适用 不适用

(四) 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

自新型冠状病毒的传染疫情（“新冠疫情”）从 2020 年 1 月起在全国爆发以来，对新冠病毒疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对病毒疫情防控的各项规定和要求，坚决贯彻落实省委、市委、市政府有关要求，勇于担当作为、提前安

排部署，科学有序做好防控工作，确保疫情防控和复工复产两手抓、两不误，从各方面强化对疫情防控工作的支持。

本公司预计此次新冠疫情及防控措施将对本公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

本公司将持续密切关注新冠疫情的发展情况，并评估和积极应对其对本公司财务状况、经营成果等方面的影响。截止至本报告报出日，尚未发现重大不利影响。

十六、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1. 追溯重述法

√适用 □不适用

本公司对东湛公司在 2018 年度二、三季度纳入合并报表，在 2018 年度第四季度发现对东湛公司在经营、资金等方面逐步失去控制，不再将东湛公司纳入 2018 年度合并范围，具体内容详见公司 2019 年 12 月 29 日发布的《关于广州东湛房地产开发有限公司不再纳入公司合并报表范围的公告》（编号：2018-063），同时对 2018 年半年度报告和 2018 年三季度报告按东湛公司不纳入合并范围进行追溯重述相关财务数据。具体内容详见公司 2019 年 6 月 26 日发布的《关于 2018 年半年报、三季报会计差错更正及追溯重述的公告》（编号：2019-049）。

(1) 对 2018 年半年度合并财务报表的影响

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
本公司对广州东湛房地产开发有限公司在 2018 年度二、三季度纳入合并报表，在 2018 年度第四季度发现对东湛公司在经营、资金等方面逐步失去控制，并在 2018 年 12 月 29 日公告 2018 年度不再将东湛公司纳入合并范围，同时对 2018 年半年度报告和 2018 年三季度报告按东湛公司不纳入合并范围进行追溯重述相关财务数据。	广州珠江实业开发股份有限公司第九届董事会 2019 年第十次会议中审议通过了《关于 2018 年半年报、三季报会计差错更正及追溯重述的议案》，具体详见本公司于 2019 年 6 月 26 日发布的《广州珠江实业开发股份有限公司第九届董事会 2019 年第十次会议决议公告》（编号：2019-047）。	货币资金	-402,591,808.36
		应收账款	-141,605.25
		预付款项	-82,536,617.29
		其他应收款	267,715,791.02
		存货	-732,566,892.19
		其他流动资产	-4,451,632.02
		长期股权投资	65,135,416.67
		投资性房地产	-64,765,560.99
		固定资产	-689,299.56
		应付票据	-3,500,000.00
		应付账款	-225,849,202.27
		预收款项	-62,699,510.55
		应付职工薪酬	-1,077,112.66
		应交税费	-13,302,293.09
		其他应付款	-58,278,886.97
		长期借款	-424,300,000.00
		递延所得税负债	-5,918,866.47
少数股东权益	-159,966,335.96		
营业收入	-882,182,245.55		
营业成本	-836,482,611.64		
税金及附加	-40,818,309.04		
销售费用	-91.94		

	管理费用	-52,528.00
	财务费用	-206.00
	投资收益	135,416.67
	其中：对联营企业和合营企业的投资收益	135,416.67
	所得税费用	5,273,253.70
	销售商品、提供劳务收到的现金	-400,691,455.00
	支付其他与经营活动有关的现金	-406,004,008.18
	投资支付的现金	400,000,000.00
	取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,904,361.54
	偿还债务支付的现金	-20,000,000.00

(2) 对 2018 年第三季度合并财务报表的影响

单位：元 币种：人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
<p>本公司对广州东湛房地产开发有限公司在 2018 年度二、三季度纳入合并报表，在 2018 年度第四季度发现对东湛公司在经营、资金等方面逐步失去控制，并在 2018 年 12 月 29 日公告 2018 年度不再将东湛公司纳入合并范围，同时对 2018 年半年度报告和 2018 年三季度报告按东湛公司不纳入合并范围进行追溯重述相关财务数据。</p>	<p>广州珠江实业开发股份有限公司第九届董事会 2019 年第十次会议中审议通过了《关于 2018 年半年报、季报会计差错更正及追溯重述的议案》，具体详见本公司于 2019 年 6 月 26 日发布的《广州珠江实业开发股份有限公司第九届董事会 2019 年第十次会议决议公告》（编号：2019-047）。</p>	货币资金	-83,298,182.41
		应收票据及应收账款	-110,457,278.06
		预付款项	-88,972,005.58
		其他应收款	171,104,311.14
		存货	-766,096,917.85
		其他流动资产	-14,427,173.81
		长期股权投资	67,627,083.33
		投资性房地产	-64,765,560.99
		固定资产	-607,466.90
		应付票据及应付账款	-212,301,464.34
		预收款项	-199,172,245.05
		应付职工薪酬	-1,381,621.60
		应交税费	-8,035,755.18
		其他应付款	-24,086,279.72
		长期借款	-293,550,000.00
		递延所得税负债	-5,918,866.47
		少数股东权益	-145,446,958.77
		营业收入	-873,133,925.70
		营业成本	-832,322,938.56
		税金及附加	-40,831,213.94
销售费用	-458,467.99		
管理费用	-2,238,013.86		
财务费用	-4,487,756.27		
投资收益	2,627,083.33		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,627,083.33		
营业外收入	-5,253.32		

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间 报表项目名称	累积影响数
		所得税费用	5,273,253.70
		销售商品、提供劳务收到的现金	-437,362,043.00
		收到其他与经营活动有关的现金	-219,135.20
		购买商品、接受劳务支付的现金	-108,541,994.85
		支付给职工以及为职工支付的现金	-1,265,300.39
		支付的各项税费	-20,622,704.18
		支付其他与经营活动有关的现金	-486,913,742.43
		投资支付的现金	339,200,000.00
		取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	27,904,361.54
		偿还债务支付的现金	-100,150,000.00
		分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-3,893,615.48

2. 未来适用法

适用 不适用

(二) 债务重组

适用 不适用

(三) 资产置换

1. 非货币性资产交换

适用 不适用

2. 其他资产置换

适用 不适用

(四) 年金计划

适用 不适用

(五) 终止经营

适用 不适用

(六) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

2. 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

4. 其他说明

适用 不适用

(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

(八) 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,267,552,910.18	3,008,696,195.02
合计	2,267,552,910.18	3,008,696,195.02

其他说明：

适用 不适用

应收利息

1. 应收利息分类

适用 不适用

2. 重要逾期利息

适用 不适用

3. 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

1. 应收股利

适用 不适用

2. 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

3. 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他应收款

1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	1,313,181,883.26
1 年以内小计	1,313,181,883.26
1 至 2 年	945,879,112.05
2 至 3 年	5,807,471.05
3 年以上	2,684,443.82
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	2,267,552,910.18

2. 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,257,127,174.60	2,990,117,678.81
备用金	1,432,153.35	3,154,825.75
保证金	298,700.10	7,086,809.69
押金	238,310.00	229,310.00
应收代付款	39,600.39	359,550.04
物业维修基金	7,437,529.64	7,547,901.11
其他	1,179,442.10	400,119.62
合计	2,267,752,910.18	3,008,896,195.02

3. 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额			200,000.00	200,000.00
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				

--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额			200,000.00	200,000.00

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

4. 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

5. 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广东亿华房地产开发有限公司	债权投资款	81,216,592.55	1年以内	3.58	
广东亿华房地产开发有限公司	债权投资款	826,894,611.93	1-2年	36.47	
广州东湛房地产开发有限公司	债权投资款	340,991,566.78	1年以内	15.04	
广州天晨房地产开发有限公司	债权投资款	229,249,159.37	1年以内	10.11	

广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	债权投资款	109,434,032.00	1-2 年	4.83	
广州珠江建设发展有限公司	工程技术咨询费	9,426,000.00	1 年以内	0.42	
合计	/	1,597,211,962.63	/	70.45	

7. 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

8. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

9. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(二)长期股权投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,908,838,991.53		2,908,838,991.53	2,252,959,160.00		2,252,959,160.00
对联营、合营企业投资	621,644,557.99		621,644,557.99	548,923,447.05		548,923,447.05
合计	3,530,483,549.52		3,530,483,549.52	2,801,882,607.05		2,801,882,607.05

1. 对子公司投资

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠江物管公司	2,400,000.00			2,400,000.00		
珠江投资公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
湖南长沙公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
嘉德丰公司	510,886,915.00			510,886,915.00		
海南锦绣	359,000,000.00		359,000,000.00			
珠实健康公司	1,240,000.00			1,240,000.00		
广隆公司	335,600,000.00			335,600,000.00		
安徽中侨公司	500,000,000.00			500,000,000.00		
金海公司	12,220,000.00			12,220,000.00		
开平恒祥公司	4,000,000.00			4,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
海南绿岛公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
盛唐公司	15,612,245.00			15,612,245.00		
深圳灏泽公司		100,000.00		100,000.00		
品实公司		459,779,831.53		459,779,831.53		
璟逸公司		555,000,000.00		555,000,000.00		
合计	2,252,959,160.00	1,014,879,831.53	359,000,000.00	2,908,838,991.53		

2. 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
广州天晨房地产开发有限公司	3,532,820.82			1,367,179.18						4,900,000.00	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	399,651,108.89			-30,143,221.80						369,507,887.09	
广东亿华房地产开发有限公司	45,620,767.34			1,119,232.66						46,740,000.00	
广州东湛房地产开发有限公司	70,118,750.00			-5,118,750.00						65,000,000.00	
海南美豪利投资有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00								
广州捷星房地产开发有限公司		112,716,546.36		-3,879,875.46					26,660,000.00	135,496,670.90	
小计	548,923,447.05	112,716,546.36	30,000,000.00	-36,655,435.42					26,660,000.00	621,644,557.99	
二、联营企业											
小计											
合计	548,923,447.05	112,716,546.36	30,000,000.00	-36,655,435.42					26,660,000.00	621,644,557.99	

(三) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	133,459,535.91	49,021,452.17	231,429,240.25	63,871,050.93
其他业务	215,878,962.48	100,919,911.75	396,136,051.65	178,040,200.48
合计	349,338,498.39	149,941,363.92	627,565,291.90	241,911,251.41

(四) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		334,131,754.79
权益法核算的长期股权投资收益	-36,655,435.42	-32,066,552.95
处置长期股权投资产生的投资收益	288,811,000.00	
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		597,327.47
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		2,294.32
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	67,183.65	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	17,884,339.84	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	270,107,088.07	302,664,823.63

(五) 其他

□适用 √不适用

十八、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	293,722,163.52	注 1
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	140,894,908.37	注 2
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	33,718,606.51	注 3
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	62,095,911.94	注 4
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,303,997.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-129,524,107.36	
少数股东权益影响额	3,550,063.72	
合计	392,156,549.29	

注 1、注 2、注 3 和注 4：详见本报告“第二节 公司简介和主要财务指标”之“十、非经常性损益项目和金额”。

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

适用 不适用

(二) 净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.86	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.41	-0.20	-0.20

(三) 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(四) 其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

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

法定代表人：答恒诚

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 7 日

修订信息

适用 不适用