

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 2018 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大华会计师事务所（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

以2018年末总股本853,460,723股为基数向全体股东每10股派发现金红利0.36元（含税），共计派发红利30,724,586.03元，剩余利润作为未分配利润留存。

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.....	13
第五节	重要事项.....	31
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	47
第七节	优先股相关情况.....	51
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第九节	公司治理.....	66
第十节	公司债券相关情况.....	72
第十一节	财务报告.....	75
第十二节	备查文件目录.....	190

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
控股股东、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
珠江物业	指	广州珠江物业管理有限公司
湖南珠江	指	湖南珠江实业投资有限公司
珠江投资	指	广州珠江投资发展有限公司
健康管理	指	广州珠江实业健康管理有限公司
嘉德丰	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
广隆房地产	指	广州市广隆房地产有限公司
中侨置业	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	指	开平恒祥房地产开发有限公司
金海投资	指	广东金海投资有限公司
珠江绿岛	指	海南珠江绿岛投资有限公司
亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
广州盛唐	指	广州盛唐房地产开发有限公司
广州东湛	指	广州东湛房地产开发有限公司
湖南新地	指	湖南新地置业发展有限公司
湖南武高科	指	湖南武高科房地产开发有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2018年1月1日至2018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 颐德中心30楼	广州市越秀区东风中路362号 颐德中心30楼
电话	020-83752439	020-83752439
传真	020-32689450	020-32689450
电子信箱	gfqinxj@gzzjsy.com	gfhujj@gzzjsy.com

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	3,404,521,939.57	4,239,854,137.34	-19.70	4,101,031,344.85
归属于上市公司股东的净利润	245,450,392.48	359,783,218.34	-31.78	333,170,995.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	127,593,707.31	244,599,914.69	-47.84	314,126,563.47
经营活动产生的现金流量净额	467,239,303.12	775,844,642.85	-39.78	1,127,401,930.91
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	3,100,804,126.44	2,898,026,770.11	7.00	2,577,841,094.13
总资产	16,746,619,778.46	13,643,677,677.51	22.74	12,555,169,037.16

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.29	0.42	-30.95	0.39
稀释每股收益(元/股)	0.29	0.42	-30.95	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.15	0.29	-48.28	0.37
加权平均净资产收益率(%)	8.17	13.16	减少4.99个百分点	13.71
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.25	8.94	减少4.69个百分点	12.93

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、2018 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	795,433,552.22	2,152,270,718.30	594,810,353.45	-137,992,684.40
归属于上市公司股东的净利润	149,638,859.50	88,253,290.01	60,588,178.55	-53,029,935.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	92,300,938.77	71,095,860.55	5,471,114.31	-41,274,206.32
经营活动产生的现金流量净额	238,250,456.65	134,635,626.38	-562,456,208.75	656,809,428.84

2018 年半年报及三季度报表，公司根据《企业会计准则》，基于当时的证据判断，将广州东湛纳入合并范围；后期由于在管理过程中无法控制的现象逐渐呈现，最终导致公司无法对广州东湛实施控制，2018 年度不将广州东湛纳入合并范围。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注 (如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-120,417,271.97		100,037,174.40	-4,607.45
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	500,000.00			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	228,847,725.00		66,625,659.95	1,792,143.91
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				

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	18,439,643.39
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	167,099,647.40		27,823,732.96	4,917,062.89
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	-2,142,586.63		-7,177,619.83	543,597.87
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-2,165,165.87		1,976,222.82	-221,448.14
所得税影响额	-79,464,977.92		-37,735,693.60	-6,421,960.15
合计	117,856,685.17		115,183,303.65	19,044,432.32

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	164,650,222.56	81,195,470.83	-84,054,387.79	-84,054,387.79

合计	164,650,222.56	81,195,470.83	-84,054,387.79	-84,054,387.79
----	----------------	---------------	----------------	----------------

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

报告期内，公司主要业务为房地产开发、物业经营、物业管理、健康管理服务。公司以住宅、商业地产开发为主，配套提供的物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极探索主营业务的创新与升级，推进健康管理业务。经营模式从“股+债”的并购模式为主向自主开发模式为主转变，坚持以市场为导向，打造企业多层次产品线，不断提高市场竞争力。

（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

2018 年，“十三五”规划深入推进，经济大环境继续保持稳中有进、稳中向好的发展态势。两会政府工作报告进一步强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控。中央政治局会议强调“下决心解决好房地产市场问题，坚决遏制房价上涨”，两次重要会议确定了全年房地产调控的政策基调。在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。房地产行业市场风险与机会并存，商品房销售面积增速下滑，土地流拍率不断攀升，但房企的规模化热情还在。

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

广州市全年土地成交建筑面积为 2,696.23 万平方米，同比减少 6.30%。商品房成交面积为 1,318.89 万平方米，同比减少 0.38%；其中，商品住宅供应面积为 1,212.63 万平方米，同比增长 29.79%，成交面积为 1,045.92 万平方米，同比减少 4.79%，成交均价为 20,962 元/平方米，同比增长 23.61%。（数据来源：克而瑞）

公司广州区域的房地产项目分别位于天河区、越秀区、黄埔区、从化区，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 3.74 万平方米。

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，报告期内销售面积达到 8,533.30 平方米。

（2）湖南板块

2018 年，长沙市土地成交建筑面积为 3,285.06 万平方米，同比增长 68.82%。商品房成交面积为 1,852.81 万平方米，同比增长 5.37%；其中，商品住宅供应面积为 1,280.11 万平方米，同

比增长 55.58%，成交面积为 1,526.28 万平方米，同比增长 8.82%，成交均价为 9,164 元/平方米，同比增长 7.07%。（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 10.38 万平方米。

（3）海南板块

2018 年，海口市土地成交建筑面积为 236.75 万平方米，同比增长 10.58%。商品房成交面积为 510.40 万平方米，同比减少 31.55%；其中，商品住宅供应面积为 291.71 平方米，同比增长 8.27%，成交面积为 371.85 万平方米，同比减少 37.76%，成交均价为 17,812 元/平方米，同比增长 30.48%。

（数据来源：克而瑞）

公司在海口市的五源河项目处于五源河森林公园和火山口世界地质公园之间，城市及自然景观资源丰富，将打造成岛内外高端人群居住及商务度假旅居地。截至报告期末，该项目属于前期规划阶段，尚未销售。

2018 年，三亚市土地成交建筑面积为 75.22 万平方米，同比减少 38.30%。商品房成交面积为 136.18 万平方米，同比减 64.15%；其中，商品住宅成交面积为 132.85 万平方米，同比减少 64.03%，成交均价为 31,272 元/平方米，同比增长 20.85%。（数据来源：克而瑞）

三亚金水湾项目是公司在海南打造的高品质房地产项目。报告期内，金水湾项目实现的销售面积为 12,765.40 平方米。

（4）安徽板块

2018 年，合肥市土地成交建筑面积为 1,727.13 万平方米，同比减少 0.61%。商品房成交面积为 1,269.85 万平方米，同比增长 117.14%；其中，商品住宅供应面积为 1,034.24 万平方米，同比增长 53.40%，成交面积为 1,109.53 万平方米，同比增长 172.37%，成交均价为 15,041 元/平方米，同比增长 18.75%。（数据来源：克而瑞）

公司在安徽打造的全新城市综合体——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。2018 年，合肥中侨中心实现的销售面积为 7,668.95 平方米。

报告期内，公司各房地产项目的基本情况及销售情况，详见本报告第四节。

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

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）完善的治理结构与优质的上市公司平台资源

公司法人结构合理、股权结构清晰、三会运作规范、内控管理高效。报告期内，通过优化内设机构，完善人员配置，公司进一步完善内部组织管理体系及治理结构。公司股票目前为上证 380 指数成分股，上证公司治理板块成分股，沪港通标的股。规范的运作、稳健的发展为公司良好的法人治理结构提供了有力保障。上市公司平台有助于公司通过资本市场及相关资源积极运作、谋求壮大，显著提升公司竞争力及企业价值。

（二）灵活的自主开发模式与充分的行业经验储备

2018 年是改革开放四十周年，同时正值公司上市 25 周年。作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司对于房地产开发领域有着丰富的经验底蕴和独到的见解，在广东、湖南、海南及安徽等地区均拥有成熟的开发环境，通过整合行业创新理念及应用经验为项目拓展开辟新局面。公司拥有先进的复合型人才培养机制不断为公司输送优秀干部队伍，一流的团队依托行业内先进的建筑合作伙伴，在工程一体化运作模式下提升了工程项目的管控效率，共同打造更加高效的项目运营能力，精益求精，维护成本及品质优势。

（三）扎实的党建工作与科学有序的组织建设

报告期内，公司不断加强组织建设，提升党建工作凝聚力、战斗力。公司坚持以党建促发展，把“四个意识”融入公司发展战略的同时落实到经营管理各项工作中，切实做到党建工作与企业经营有机融合，推动企业高质量发展与改革创新，优化产业结构与协同发展模式。

（四）极具匠心的品牌优势与丰富的多层次产品线

珠江实业品牌以“品质+品味”产品为目标，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。公司坚持建立以市场为导向，符合市场需求、知名度与美誉度兼备的多层次产品线，公司珠江璟园项目曾荣膺“广东绿色住区”（五星级）殊荣，是广东省内第一个获此评级的项目。公司股权结构中的国资背景，有助于在发展健康产业等新领域时获取顾客信任及其他资源支持。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 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 340,452.19 万元，同比减少 19.70%；实现归属于母公司净利润 24,545.04 万元，同比减少 31.78%；实现每股收益 0.29 元，同比减少 30.95%；实现加权平均净资产收益率 8.17%，同比减少 4.99 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 1,674,661.98 万元，同比增长 22.74%，归属于母公司所有者权益 310,080.41 万元，同比增长 7.00%，公司资产负债率为 75.92%。

（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 276,055.72 万元，同比减少 30.84%。截至报告期末，公司房地产开发业务集中在广州、湖南、安徽、海南等区域，待建、在建、在售共 14 个项目。项目具体信息详见本节第二点第（四）项：行业经营性信息分析《报告期内房地产储备情况》、《报告期内房地产销售情况》、《报告期内房地产开发投资情况》。

（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 15,772.09 万元，其中物业经营收入 7,293.65 万元，物业管理收入 5,680.17 万元，旅游酒店收入 2,798.27 万元。

（四）健康管理业务发展情况

公司的健康管理业务有序发展，持续探索打造医养结合升值服务模式。公司已取得中医门诊执照，并成立了基于社区的健康管理中心。健康管理中心以品牌基础与创新性健康管理产品相结合，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 77.65 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 340,452.19 万元，同比下降 19.70%；实现归属于母公司净利润 24,545.04 万元，同比下降 31.78%。

(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	3,404,521,939.57	4,239,854,137.34	-19.70
营业成本	2,094,744,763.42	2,659,094,654.16	-21.22
销售费用	95,799,727.86	146,323,241.82	-34.53
管理费用	133,815,403.26	103,212,169.35	29.65
研发费用			
财务费用	129,775,779.87	57,785,388.82	124.58
经营活动产生的现金流量净额	467,239,303.12	775,844,642.85	-39.78
投资活动产生的现金流量净额	-3,224,476,282.65	-1,508,836,412.81	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	1,910,900,850.82	778,971,525.33	145.31

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司实现营业收入 340,452.19 万元, 同比下降 19.70%。

(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	2,760,557,220.06	1,769,714,114.27	35.89	-30.84	-29.26	减少 1.44 个百分点
物业出租及管理	157,720,867.57	141,479,537.89	10.30	24.81	27.57	减少 1.94 个百分点
健康管理咨询	776,529.56	274,293.72	64.68	-61.19	231.41	减少 31.18 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠江璟园	189,438,254.02	30,700,459.01	83.79	103.90	80.86	增加 2.06 个百分点
长沙珠江花城	9,666,264.63	10,056,875.98	-4.04	-87.04	-48.59	减少 77.82 个百分点
长沙珠江郦城	33,987,442.52	23,632,918.82	30.47	-84.70	-87.89	增加 18.29 个百分点
珠江嘉园	616,293,074.29	281,914,427.15	54.26	-46.96	-49.77	增加 2.56 个百分点
御东雅轩	504,061.90	206,510.61	59.03	0.67	0.90	减少 0.10 个百分点
合肥中侨中心	102,598,314.39	60,954,832.29	40.59	-54.92	-54.88	减少 0.05 个百分点
三亚金水湾	503,382,804.74	306,177,994.98	39.18	-71.67	-68.04	减少 6.91 个百分点
开平天玺湾	65,524,903.81	45,458,072.00	30.62	-79.36	-83.12	增加 15.48 个百分点
长沙新地东方明珠	272,332,610.43	150,674,313.55	44.67			

长沙珠江悦界商业中心	850,896,379.09	599,643,717.63	29.53			
翰林国际公馆	115,933,110.24	86,123,982.99	25.71			
物业出租及管理	157,720,867.57	141,479,537.89	10.30	24.81	27.57	减少 1.94 个百分点
健康管理咨询	776,529.56	274,293.72	64.68	-61.19	231.41	减少 31.18 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
广州地区	1,041,033,447.53	614,970,056.90	40.93	-28.95	-32.19	增加 2.82 个百分点
长沙地区	1,205,829,458.80	867,353,739.88	28.07	262.02	235.95	增加 5.58 个百分点
合肥地区	103,284,002.31	74,470,853.86	27.90	-54.62	-54.93	增加 0.50 个百分点
海南地区	503,382,804.74	307,080,302.03	39.00	-71.67	-69.35	减少 4.62 个百分点
江门地区	65,524,903.81	47,592,993.21	27.37	-79.36	-83.03	增加 15.71 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

其他说明：房地产营业收入同比减少是公司土地和在建项目储备不足，以及在售项目多集中在受限购限售限价等分城施策影响最大的城市所致。

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). 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		1,769,714,114.27	84.48	2,501,613,838.19	94.08	-29.26	销售收入减少所致
物业出租及管理		141,479,537.89	6.75	110,907,123.75	4.17	27.57	销售收入增加所致
健康管理咨询		274,293.72	0.01	82,766.04	0.00	231.41	
分产品情况							
分产品	成本	本期金额	本期占总	上年同期金额	上年同	本期金	情况

	构成项目		成本比例 (%)		期占总成本比例 (%)	额较上年同期变动比例 (%)	说明
珠江璟园		30,700,459.01	1.47	16,974,445.48	0.64	80.86	销售收入增加所致
长沙珠江花城		10,056,875.98	0.48	19,562,962.02	0.74	-48.59	销售收入减少所致
长沙珠江郦城		23,632,918.82	1.13	195,128,844.90	7.34	-87.89	销售收入减少所致
珠江嘉园		281,914,427.15	13.46	561,221,113.45	21.11	-49.77	销售收入减少所致
御东雅轩		206,510.61	0.01	204,659.19	0.01	0.90	
丽江国际				113,270,645.62	4.26		
合肥中侨中心		60,954,832.29	2.91	135,100,429.41	5.08	-54.88	销售收入减少所致
三亚金水湾		306,177,994.98	14.62	957,962,917.14	36.03	-68.04	销售收入减少所致
开平天玺湾		45,458,072.00	2.17	269,323,754.00	10.13	-83.12	销售收入减少所致
长沙新地东方明珠		150,674,313.55	7.19				
长沙珠江悦界商业中心		599,643,717.63	28.63				
翰林国际公馆		86,123,982.99	4.11				
物业出租及管理		141,479,537.89	6.75	110,907,123.75	4.17	27.57	销售收入增加所致
健康管理咨询		274,293.72	0.01	82,766.04	0.00	231.41	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

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

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 18,590.82 万元，占年度销售总额 6.73%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占年度销售总额 0.00 %。

3. 费用

适用 不适用

报告期内公司销售费用 9,579.97 万元,同比下降 34.53%,主要是本年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 13,381.54 万元,同比增加 29.65%,主要是合并范围内增加子公司所致;财务费用 12,977.58 万元,同比增加 124.58%,主要是银行借款及发债增加所致。

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

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 39.78%,主要原因是本期销售回笼资金减少所致;投资活动产生的现金流量净额同比减少 113.71%,主要是公司 2017 年处置创基公司收回资金所致;筹资活动产生的现金流量净额同比增加 145.31%,主要是银行借款及发债金额增加所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,462,499,415.06	8.73	2,324,507,225.04	17.04	-37.08	
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	0.48	164,650,222.56	1.21	-50.69	
应收账款	12,381,238.05	0.07	9,241,987.45	0.07	33.97	
预付款项	28,946,242.25	0.17	173,771,314.97	1.27	-83.34	
其他应收款	3,551,125,378.67	21.21	1,869,183,268.05	13.70	89.98	

一年内到期的非流动资产			100,000,000.00	0.73	-100.00	
其他流动资产	1,401,559,778.12	8.37	630,206,797.08	4.62	122.40	
其他非流动资产	1,904,260,000.00	11.37	641,000,000.00	4.70	197.08	
一年内到期的非流动负债	1,744,658,203.04	10.42	443,440,000.00	3.25	293.44	
应付债券	2,300,000,000.00	13.73	1,500,000,000.00	10.99	53.33	

其他说明

货币资金：本期营业收入减少、对外债权投资增加所致

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：本期金融资产的公允价值下跌所致

应收票据及应收账款：本期合并范围增加

预付账款：主要是预付工程款转入开发成本所致

其他应收款：本期合并范围增加，往来款项增加期末尚未收回所致

一年内到期的非流动资产：主要是美豪利公司转权益法核算，合并范围减少所致

其他流动资产：本期合并范围增加，经营规模扩大，计提税费增加，相应预缴税费增加所致

其他非流动资产：本期新增委托贷款所致

一年内到期的非流动负债：本期合并范围增加及 15 亿公司债券转为一年内到期的非流动负债所致

应付债券：本期新增 23 亿公司债券，15 亿公司债券转为一年内到期的非流动负债所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

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

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	海口市秀英区五源河休闲度假区	492,760.00		394,208.00	是	394,208.00	51

2	珠江天晨项目	11,622.00		79,728.00	是	79,728.00	49
3	JY-8 地块	10,028.00		23,709	是	35,690.40	25.952
	合计	514,410.00		497,645.00		509,626.40	

备注：

1. 珠江天晨项目规划计容建筑面积、合作开发项目涉及的面积含地块内现已建成的 18,552.34 平方米回迁楼的建筑面积
2. JY-8 位于广州市中山四路以南、德政中路以东

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	竣工	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	374.85
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	竣工	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	16129.00
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	竣工	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	98,889.81	4,405.66
4	广州市越秀区	御东雅轩	商业、住宅	竣工	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	258.85
5	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	在建	38,385.70	151,249.93	151,249.93	63,215.49	88,034.44	63,771.27	4,079.90
6	广州市从化区	翰林国际公馆	住宅、商业	竣工	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	498.87
7	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	竣工	217,325.53	465,982.18	557,048.00	-	557,048.00	229,190.28	133.81
8	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	竣工	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	8,541.95
9	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	在建	65,492.04	230,149.41	330,635.53	140,574.06	-	259,572.84	25,937.64

10	长沙市大河西先导区	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建	74,072.00	185,177.33	238,339.61	104,121.96	-	295,485.82	21,195.01
11	长沙市望城区金星北片区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	在建	389,173.00	738,399.47	899,887.51	131,163.60	674,772.54	124,174.00	49,876.00
12	海口市秀英区	海口五源河	住宅、商业、产权式酒店	前期策划和规划报建	492,760.00	394,208.00	394,208.00	-	-	324,849.00	551.62
13	三亚市解放四路	三亚金水湾	住宅	竣工	41,930.11	117,765.40	156,884.34	156,884.34	156,884.34	216,556.00	20,832.38
14	合肥市政务文化新区	合肥中侨中心	商业	在建	42,423.00	165,443.95	243,613.89	124,173.16	119,407.76	216,261.00	25,709.39
合计	-	-	-	-	1,682,732.26	3,324,716.82	4,138,655.86	720,132.61	2,762,936.13	2,660,687.49	178,524.93

备注：

1. 已将项目名称统一表述。“御东雅苑”统一为“御东雅轩”；“从化项目”统一为“翰林国际公馆”；“珠江花城”统一为“长沙珠江花城”；“珠江郦城”统一为“长沙珠江郦城”；“华英项目”统一为“长沙珠江悦界商业中心”；“洋湖垸”统一为“长沙柏悦湾”；“新地项目”统一为“长沙新地东方明珠”；“五源河休闲度假区”统一为“海口五源河”；“金水湾项目”统一为“三亚金水湾”；“中侨中心”统一为“合肥中侨中心”。以下同样适用。
2. 其中，长沙柏悦湾的“项目用地面积”按国土证面积填报，2018年三季度报告已做修改；“总建筑面积”一期已有施工许可证，故按施工许可证填报，二期未有施工许可证，故按总图填报。

3. “已竣工面积”为截至报告期末，各项目累计已竣工面积。

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	1,601.65
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	269,235.04	35,835.30
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	12.72
5	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	450,068.39	1,143.16
6	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	446,254.85	3,704.00
7	长沙市开福区	长沙珠江悦界 商业中心	住宅、商业	234,469.22	91,024.00
8	长沙市大河西 先导区	长沙柏悦湾	住宅、商业	185,124.55	-
9	海口市秀英区	海口五源河	住宅、商业、产 权式酒店	-	-
10	三亚市解放四 路	三亚金水湾	住宅	115,879.84	12,765.40
11	合肥市政务文 化新区	合肥中侨中心	商业	184,984.67	7,668.95
12	开平市新港路	开平天玺湾	住宅、商业	132,396.15	8,553.30
13	广州市从化区	翰林国际公馆	住宅、商业	43,123.94	
14	长沙市望城区 金星北片区	长沙新地东方 明珠	住宅、商业	828,982.83	7,894.13
合计				3,062,984.77	170,202.61

备注：

1. 已将项目名称统一表述。“珠江好世界”统一为“长沙珠江悦界商业中心”；“珠江颐德公馆”统一为“长沙柏悦湾”；“从化盛唐”统一为“翰林国际公馆”。
2. “可供出售面积”指各项目可供出售的总面积。
3. “已预售面积”指各项目在报告期内的销售结转面积。

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
946,258.90	6.19	20,243.25

报告期内，公司房地产业务融资目的为项目建设、补充营运资金，主要融资方式为银行贷款、信托贷款、发行公司债券等。截止报告期末，公司融资总额为 946,258.90 万元，整体平均融资

成本为 6.19%。其中最低项目融资率为 4.75%，最高项目融资率为 7.5%。2019 年融资安排为预计新增借款 500,000.00 万元。

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 45,999 万元，相比上年对外股权投资总额 47,547 万元减少 1,548 万元，降幅为 3.26%。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

①公司第九届董事会 2018 年第二次会议审议通过了《关于投资广东亿华房地产开发有限公司的议案》，同意公司通过“股权+债权”的形式，向亿华公司投资不超过 116,000 万元人民币，成为项目公司股东。其中，股权投资款 4,674 万元人民币用于收购原股东安信信托股份有限公司持有项目公司的 41%股权，其余投资款为公司对项目公司的债权投资。具体内容详见公司于指定信息披露媒体上发布的公告《对外投资公告》（编号：2018-002）。

2018 年 1 月 31 日，公司已支付股权投资款 4,674 万元及债权投资款 91,326 万元，2018 年 2 月 12 日，公司已支付债权投资款 6,500 万元，2018 年 3 月 20 日，公司已支付债权投资款 3,000 万元，2018 年 3 月 27 日，公司已支付债权投资款 10,500 万元。

②公司第九届董事会 2018 年第七次会议审议通过了《关于投资湖南新地公司及湖南武高科公司的议案》。拟通过公司或公司下属企业以“股权+债权”的形式，对湖南新地公司、湖南武高科投资不超过人民币 58,200 万元，公司成为湖南新地公司、湖南武高科股东，占湖南新地公司、湖南武高科 100%的股权。其中：股权投资款为人民币 26,200 万元；剩余人民币 32,000 万元为债权投资款。具体内容详见公司于指定信息披露媒体上发布的公告《关于投资湖南新地公司及湖南武高科公司的公告》（编号：2018-031）。

2018 年 6 月 22 日，湖南珠江已支付股权投资款 15,636 万元，金海投资已支付股权投资款 3,909 万元。

③公司第九届董事会 2018 年第八次会议审议通过了《关于投资广州东湛房地产开发有限公司的议案》。拟以“股权+债权”的形式，向广州东湛房地产开发有限公司进行投资，投资额度不超

过人民币 40,000 万元，其中：以增资扩股形式投入股权本金人民币 6,500 万元，成为项目公司股东，增资完成后占项目公司股比 30.23%；剩余款项作为债权投资款。具体内容详见公司于指定信息披露媒体上发布的公告《对外投资公告》（编号：2018-037）。

2018 年 6 月 26 日，公司已支付股权投资款 6,500 万元；2018 年 6 月 27 日，公司已支付债权投资款 33,500 万元。

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

①公司第九届董事会 2018 年第四次会议审议通过《关于向广东亿华房地产开发有限公司提供 8.4 亿元债权投资的公告》。同意公司与相关合作方签署补充协议，对项目公司增加债权投资不超过人民币 8.4 亿元，用于偿还项目公司原股东对其享有的债权本息及项目后续建设运营需求。同意授权公司经营班子以不超过人民币 8.4 亿元对项目公司进行债权投资，年利率 12%，借款期限三年。

2018 年 6 月 22 日，公司已支付债权投资款 3,420 万元，2018 年 6 月 25 日，公司已支付债权投资款 10,000 万元，2018 年 6 月 29 日，公司已支付债权投资款 60,900 万元，2018 年 7 月 10 日，公司已支付债权投资款 5,800 万元，2018 年 9 月 20 日，公司已支付债权投资款 3,880 万元。

②公司第九届董事会 2018 年第四次会议审议通过，同意授权公司经营班子及开平恒祥公司董事会，以开平恒祥公司（或以其指定的下属子公司）为主体出资不超过人民币 4.3 亿元，与中山市仕春纺织印染实业有限公司（以下简称“中山仕春公司”）共同合作开发中山市火炬开发区濠头村地块项目。公司目前未支付投资款。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
200,000,000.00	自有资金	1,224,404.16	624,768.10	599,621.79	-84,054,387.79

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司第九届董事会 2018 年第十二次会议、2018 年第三次临时股东大会审议通过了《关于拟公开挂牌转让海南美豪利投资有限公司股权的议案》，不低于人民币 3,000 万元作为挂牌底价通过产权交易所公开挂牌转让公司持有的海南美豪利投资有限公司（以下简称“海南美豪利”）

40.3226%的股权，具体内容详见《关于拟公开挂牌转让海南美豪利投资有限公司股权的公告》（编号：2018-052）、《2018年第三次临时股东大会决议公告》（编号：2018-058）。

2019年1月7日至2019年2月1日，本次股权转让事项在广州市权交易所公开挂牌。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。公司于2019年2月26日与郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮（联合五方）签署《产权交易合同》。具体内容详见《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）。

（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13家子公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	经营范围	本公司合计持股比例（%）	注册资本	2018年期末		2018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	300.00	5,479.65	906.27	196.79
广州珠江投资发展有限公司	利用自有资金投资；批发和零售贸易；物业管理；停车场经营；场地出租。	100	2,000.00	11,472.68	9,727.38	291.00
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资；在本公司房地产开发资质允许的范围内从事房地产开发；提供房屋租赁，销售材料及政策允许的金属材料；酒店管理。	100	40,000.00	527,359.30	165,276.43	19,243.04
广东嘉德丰投资发展有限公司	房地产开发	100	8,636.00	127,732.61	80,390.12	15,081.65
海南锦绣实业有限公司	度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发	51	10,000.00	81,363.97	70,263.18	-67.02
广州市广隆房地产有限公司	房地产开发	100	16,217.30	41,083.93	20,218.09	-180.44
广州珠江实业健康管理有限公司	护理机构服务；保健按摩；软件批发；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；物业管理；企业形象策划服务等。	100	200.00	320.24	284.71	-48.62
安徽中侨置业投资有限公司	房地产开发	50.71	20,288.00	174,991.04	109,917.40	-734.68
海南美豪利投资	房地产开发	40.3226	7,440.00			7,727.46

有限公司						
广东金海投资有限公司	房地产经营管理策划	55	2,222.00	48,592.57	-3,918.72	-3,628.43
开平恒祥房地产开发有限公司	房地产开发	40	800.00	19,438.33	3,612.79	774.60
海南珠江绿岛投资有限公司	房地产项目投资、农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资、医疗机构经营管理、商品贸易、房屋租赁、物业服务、工程技术咨询服务行业、装修装饰、停车场服务、房地产中介服务	100	10,000.00	9,797.67	9,767.29	-232.71
广州市盛唐房地产开发有限公司	房地产开发	51	3,061.22	21,619.77	-820.68	-3,427.37

备注：按照关于拟公开挂牌转让海南美豪利投资有限公司股权的公告，以及 2018 年 11 月 26 日解除一致行动人协议后，股份公司丧失对美豪利公司控制权，美豪利公司自 2018 年 11 月 26 日起不再纳入合并范围。

截止到报告期末，公司共拥有 10 家参股公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	投资成本	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	2,666.00		25.95	25.95
海南珠江国际置业有限公司	1,500.00	89.52	7.50	7.50
广州市听云轩饮食发展有限公司	400.00	400.00	26.67	26.67
中房集团汕头广联实业股份有限公司	555.66	555.66	7.13	7.13
珠海中珠集团股份有限公司	1,256.57		4.36	4.36
广州天晨房地产开发有限公司	490.00		49.00	49.00
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	43,435.00		49.00	49.00
广东亿华房地产开发有限公司	4,674.00		41.00	41.00
广州东湛房地产开发有限公司	6,500.00		30.23	30.23
海南美豪利投资有限公司	3,000.00		40.32	40.32
合计	64,477.23	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. 长效机制有的放矢，市场将平稳健康发展。政策将持续要求解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，落实“稳地价、稳房价、稳预期”，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。

2. 成交趋势线下行，增速放缓。一线、二线城市政策环境缓和之下，市场成交活跃度可能有所提升。一级市场供求量稳步提升，多元土拍模式主导市场，土地溢价率创新低，市场热度处于可控范围。

3. 产品力与企业竞争力互为支撑。未来产品多元化与差异化成为企业生存的关键点，租赁市场、产城融合的加入成为驱动城市发展的承载，智能化、绿色化的概念将被广泛关注，并作为探索出路的切入点。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

党的十九大报告指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期。公司将紧紧围绕战略思想和发展目标，优化战略布局，加大改革创新力度，强化金融资本运作，创新业务收入结构，提升组织管理成熟度，巩固核心优势，抢抓发展机遇，实现公司未来持续、健康、稳定发展。具体将重点关注以下几个方面：

1. 公司治理

进一步完善公司治理结构，提高信息披露质量，不断加强上市公司平台的资本运作能力，巩固公司在资本市场的品牌形象，努力提升股东回报水平，争取有效解决历史遗留的同业竞争，为公司进一步运用资本做强做大提供新路径。

2. 战略布局

进一步完善公司战略布局，依托国有上市公司平台和资源，继续深耕核心区域，巩固核心区域优势。同时贯彻落实中共中央、国务院印发的《粤港澳大湾区发展规划纲要》重点，对广州周边进行合理布局和辐射，向其他一线城市、国家级中心城市、区域中心城市的三级核心区域扩张，扩大公司发展版图，增强可持续发展能力。

3. 管理创新

着力打造组织成熟度，不断完善营销管理、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，通过定量（即全过程预算和项目投资开发计划）和定性（人才梯队建设和KPI考核体系）两条线，将精细化管理进一步延伸，以管理促发展，向管理要效益。

4. 机制创新

完善长效激励机制，树立结果导向的企业价值观，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。力争在未来实现激励机制的创建、试用、稳定应用的过程，成为公司发展的内生动力。

5. 业务创新

创领产品力的提升，丰富“房地产+”的内涵，推进多元化项目的落地。通过大力提升产品设计和研发，打造出超市场平均收益水平、有竞争力的房地产产品和服务。将优秀的房地产产品力作为提升公司房地产项目的核心竞争力。

(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 2019 年计划开工项目 2 个分别为长沙珠江悦界商业中心和长沙柏悦湾项目，计划新开工面积 214,978.67 平方米；2019 年计划竣工项目为合肥中侨中心，2019 年计划竣工项目面积 124,173.16 平方米。同时，公司还将通过自主开发模式，积极获取其他房地产项目。

公司将坚持以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极探索发展“房地产+”体系下的延伸业务，推进公司业绩持续发展。

具体措施概括为：

- (1) 健全房地产项目拓展机制，经营模式向自主开发模式为主转变；
- (2) 加强并购项目的投后管理，深入客观剖析关键问题，保证企业健康可持续发展。
- (3) 紧抓市场契机提升规模和盈利能力，盘活存量项目，减少资金风险；
- (4) 以市场为导向，致力打造符合市场的多层次产品线，实现可持续发展；
- (5) 积极拓宽融资渠道，获取资金力度不断加强，资金利用效率不断提升；
- (6) 持续优化现金流管理，保障现金流平衡和财务的稳健性；
- (7) 强化人才培养体系，创新激励约束机制，为企业高质量发展提供有力支撑。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1. 政策风险

房地产行业调控政策持续贯穿，因城施策、分类调控延续成为了主旋律。限制政策依旧从紧执行，政策影响的城市范围再度扩大，对房地产行业造成了较大冲击。公司将持续研究行业政策

及市场风向，及时调整市场策略以确保房地产开发与经营可持续发展，降低政策调控带来的负面影响。

2. 行业风险

报告期内，土地成本增加、房地产行业集中度提高、同业竞争更加激烈等因素，都可能直接影响房地产企业利润及资金回笼。公司将积极发挥国有控股上市公司的品牌和资金优势，通过优秀的业务团队提升运营效率，开展多元化房地产精品项目提升行业竞争力。公司注重物业管理、健康服务等相关领域发展，不断增强企业抗风险能力，应对行业新挑战。

3. 经营风险

公司面临规模扩张和业务创新升级的迫切需求，同时也面临土地、建造、人工、融资等方面的成本上升。公司将积极优化经营模式、提高管理能力、升级传统业务、丰富营销手段、加快存量周转。同时，大力招募和培养复合型优秀人才，为企业高效扩张、持续增长提供源源不断的动力，保持公司可持续发展能力。

(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（%）
2018 年	0	0.36	0	30,724,586.03	245,450,392.48	12.52
2017 年	0	0.5	0	42,673,036.15	359,783,218.34	11.86
2016 年	2	0.5	0	35,560,863.45	333,170,995.79	10.67

(三) 以现金方式要约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

(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 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

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。

对可比期间利润表和现金流量表列报项目及金额影响如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额
应收账款	9,241,987.45	-9,241,987.45	
应收票据及应收账款		9,241,987.45	9,241,987.45
应付账款	382,221,915.67	-382,221,915.67	
应付票据及应付账款		382,221,915.67	382,221,915.67
应付利息	41,863,248.25	-41,863,248.25	
应付股利			
其他应付款	1,286,971,299.89	41,863,248.25	1,328,834,548.14
合计	1,720,298,451.26		1,720,298,451.26

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	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）
境内会计师事务所报酬	280,000
境内会计师事务所审计年限	19

	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）	150,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

2018年5月30日，公司2017年年度股东大会审议通过了《关于续聘2018年度财务与内部控制审计机构的议案》，同意公司续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为2018年度财务与内部控制审计机构，财务审计费确定为人民币贰拾捌万元整（小写¥280,000.00元），内部控制审计费确定为人民币壹拾伍万元整（小写¥150,000.00元），合计人民币肆拾叁万元整（小写¥430,000.00元）。

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

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

单位：万元 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 (%)
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司	设计	接受劳务	市场价	116.26	100.00
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的全资子公司	工程建设	接受劳务	招标定价	51,933.74	94.00
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司	物业管理	接受劳务	市场价	1,355.17	100.00
广州江迅清洁服务有限公司	母公司的全资子公司	清洁服务	接受劳务	市场价	39.90	100.00
广州珠江实业集团有限公司/ 广州好世界综合大厦有限公司	母公司/ 母公司的全资子公司	物业租赁	接受劳务	市场价	126.06	100.00

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司第九届董事会 2018 年第十二次会议、2018 年第三次临时股东大会审议通过了《关于拟公开挂牌转让海南美豪利投资有限公司股权的议案》，公司通过产权交易所公开挂牌转让公司持有的海南美豪利投资有限公司（以下简称“海南美豪利”）40.3226%的股权，具体内容详见《关于拟公开挂牌转让海南美豪利投资有限公司股权的公告》（编号：2018-052）、《2018 年第三次临时股东大会决议公告》（编号：2018-058）。

2019 年 1 月 7 日至 2019 年 2 月 1 日，本次股权转让事项在广州市权交易所公开挂牌。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。公司于 2019 年 2 月 26 日与郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮（联合五方）签署《产权交易合同》。具体内容详见《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）

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

2012年7月11日，公司第七届董事会2012年第五次临时会议审议通过了《关于广州珠江实业开发股份有限公司与关联方以现金方式向广州捷星房地产开发有限公司同比例增资的议案》。

详细内容见2012年7月11日在上海证券交易所网站披露的《关联交易公告》(编号:临2012-016)

第九届董事会2019年第一次会议审议通过《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》，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《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。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司第九届董事会2018年第二会议审议通过《关于向参股子公司广州捷星房地产开发有限公司提供借款暨关联交易的议案》，公司按持股比例25.953%提供借款人民币2,102.19万元，借款年利率为6.2%，利息以借款实际到账之日开始计算，借款期限为一年。具体内容详见《关于向参股子公司广州捷星房地产开发有限公司提供借款暨关联交易的公告》(编号:2018-003)。

(2) 公司第九届董事会2018年第四次会议审议通过了《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》，公司向控股股东广州珠江实业集团有限公司借款，借款余额不超过人民币10亿元，公司向控股股东借款可在上述额度内滚动使用，单笔借款期限不超过3年，年利率不超过7.5%，授权

期限至 2018 年 10 月 30 日止。具体内容详见《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编号：2018-008）。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						90,000.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						90,000.00							
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）						289,954.23							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						379,954.23							
担保总额占公司净资产的比例（%）						122.53							
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）						90,000.00							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						224,914.02							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						314,914.02							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

(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	220,000,000.00	220,000,000.00	

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	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	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
平安银行广州分行营业部	天天利	220,000,000.00	2017-9-19		自有资金									

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	

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	

营业部														
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	广州市亿华房地产开发 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	广州市亿华房地产开发 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	广州市亿华房地产开发 有限公司		12%				是	否	
工商银行 广州北京 路支行	委托贷款	105,000,000.00	2018-3-26	2021-3-26	自有资金	广州市亿华房地产开发 有限公司		12%				是	否	

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

广州市国资委于 2018 年 12 月 24 日签发了《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）决定将公司控股股东广州珠江实业集团有限公司 100%国有产权无偿划转给广州市水务投资集团有限公司。由于珠江集团持有公司 31.10%的股份，本次无偿划转实施完成后，广州市水务投资集团有限公司将成为公司间接控股股东，间接持有公司 31.10%的股份。目前，广州市水务投资集团有限公司已收到中国证券监督管理委员会《关于核准豁免广州市水务投资集团有限公司要约收购广州珠江实业开发股份有限公司股份义务的批复》（证监许可〔2019〕153 号）。相关具体内容详见公司于 2019 年 2 月 2 日在上交所网站（www.sse.com.cn）发布的《收购报告书》、《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）。

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，2018 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 124 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

在教育帮保障方面。除协助落实教育部门的补贴外，对贫困户校学生 37 人加大帮扶力度，共发放教育帮扶资金约 3.9 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 8 个家庭。

在基础设施、人居工程整治等方面。共投入自筹资金 94.77 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。其中，破解危房改造的难点，在住建部门补助的基础上，对危房改造户加大帮扶力度，用自筹资金每户补助 1.75 万，投入危房改造专项补助 60 余万元。

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	124
2. 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	224
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）	2
1.3 产业扶贫项目投入金额	15
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	204
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）	37
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）	32
9.2 投入金额	94.77
9.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	222
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 2019 年 4 月 15 日于上交所网站一同披露的《2018 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

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

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)	51,416
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	48,524
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
广州珠江实业集团有限公司	0	265,409,503	31.10	0	质押	118,800,000	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	4,188,170	6,338,828	0.74	0	无	0	境内自然人
黎少明	1,222,200	4,500,000	0.53	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	308,405	3,879,022	0.45	0	无	0	境内非国有法人
黄文丰	0	3,240,000	0.38	0	无	0	境内自然人
邝伟强	2,676,200	2,676,200	0.31	0	无	0	境内自然人
徐叔欢	-224,340	2,317,320	0.27	0	无	0	境内自然人
陈峰	180,000	2,170,000	0.25	0	无	0	境内自然人
中国国际金融（香港）有限公司—中金稳定收益专户	1,583,220	1,583,220	0.19	0	无	0	其他
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	6,338,828	人民币普通股	6,338,828				
黎少明	4,500,000	人民币普通股	4,500,000				
香港中央结算有限公司	3,879,022	人民币普通股	3,879,022				
黄文丰	3,240,000	人民币普通股	3,240,000				
邝伟强	2,676,200	人民币普通股	2,676,200				
徐叔欢	2,317,320	人民币普通股	2,317,320				
陈峰	2,170,000	人民币普通股	2,170,000				
中国国际金融（香港）有限公司—中金稳定收益专户	1,583,220	人民币普通股	1,583,220				
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
成立日期	1983-09-09
主要经营业务	以房地产开发、工程服务、物业经营为三大主业，涵盖房地产投资、建筑设计、施工总承包、工程监理、工程装修、酒店物业经营、物业管理等业务的完整产业链。

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

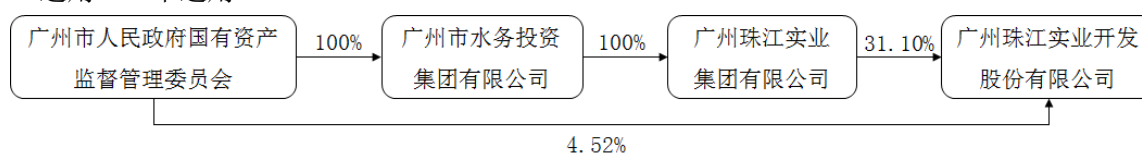
□适用 √不适用

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

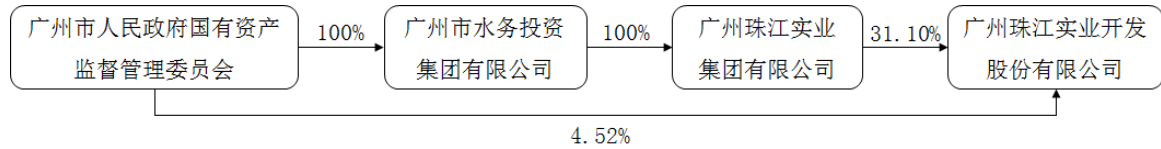
适用 不适用

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
邓今强	董事长(离任)	男	49	2018-09-30	2019-03-28	0	0	0		0	是
张 纲	董事(离任)	男	49	2017-06-29	2019-03-28	0	0	0		0	是
朱渝梅	董事	女	52	2018-05-30	2020-06-28	0	0			0	是
答恒诚	董事 总经理	男	46	2018-11-13 2018-09-30	2020-06-28	0	70,800	70,800		12.79	否
黄 静	董事、党委书记、 副总经理	女	50	2018-05-30 2011-12-03	2020-06-28	0	0	0		114.69	否
吴 张	董事	男	62	2008-06-26	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
蔡穗声	董事	男	68	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
顾乃康	独立董事	男	54	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
朱列玉	独立董事	男	53	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
胡志勇	独立董事	男	54	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
徐 勇	独立董事	男	59	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		8.00	否
郑暑平	董事长(离任)	男	55	2008-06-26	2018-03-29	456,352	456,352	0		0	是
罗 晓	董事长、总经理 (离任)	男	53	2018-03-29 2014-09-12	2018-09-30	143,405	143,405	0		132.07	否
廖晓明	副董事长(离任)	男	56	2008-06-26	2018-03-29	73,008	73,008	0		0	是
梁宇行	董事(离任)	男	57	2008-06-26	2018-03-29	136,890	136,890	0		0	是
齐秋琼	监事会主席	女	49	2018-04-23	2020-06-28	0	0	0		0	是
韩 巍	监事	男	46	2009-06-26	2020-06-28	35,100	35,100	0		0	是
陆伟华	监事	女	46	2018-04-23	2020-06-28	0	0	0		0	是

周晓晖	监事	女	37	2014-05-16	2020-06-28	0	0	0		33.58	否
谢 蕾	监事	女	46	2018-01-18	2020-06-28	0	0	0		50.99	否
李必锋	监事会主席（离任）	男	47	2014-05-16	2018-04-23	0	0	0		0	是
潘红缨	监事（离任）	女	46	2011-06-08	2018-01-18	9,126	9,126	0		0	是
甘耀华	副总经理	男	50	2011-12-03	2020-06-28	0	0	0		123.19	否
潘晓军	副总经理	男	52	2014-08-25	2020-06-28	27,000	27,000	0		103.95	否
李 亭	副总经理	男	47	2017-12-06	2020-06-28	0	0	0		6.85	否
覃宪姬	财务总监、 董事会秘书	女	44	2018-09-30 2019-03-28	2020-06-28	0	0	0		10.31	否
罗 彬	财务总监（离任）	女	46	2014-08-25	2018-09-30	0	0	0		111.21	否
合计	/	/	/	/	/	880,881	951,681	70,800	/	747.63	/

备注：李亭在中侨置业发放工资薪金 82.74 万元，周晓晖在海南美豪利发放工资薪金 80 万元。

姓名	主要工作经历
邓今强	男，1970 年 10 月生，北京市人，汉族，1995 年 7 月参加工作，1997 年 10 月加入中国共产党，大学本科学历，高级工商管理硕士学位，高级人力资源管理师、经济师。曾任本公司董事长，现任广州珠江实业集团有限公司董事会秘书、总经理助理。
张 纲	男，1970 年 12 月出生，中共党员，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 月生，重庆合川人，汉族，1992 年 7 月参加工作，1987 年 5 月加入中国共产党，研究生学历，农学硕士学位，高级会计师，注册会计师、注册税务师、国际注册内部审计师。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，大学本科学历，经济师。历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。现任广州珠江实业开发股份有限公司董事、总经理。
黄 静	女，1969 年 8 月出生，中共党员，大学本科学历，文学学士，高级政工师、经济师。历任广州珠江实业开发股份有限公司办公室副主任、资本运营部副经理、证券事务代表、办公室主任、工会副主席，物业经营分公司总经理，广州珠江投资发展有限公司董事、总经理，珠江新岸酒店总经理；广州珠江实业开发股份有限公司董事会秘书、副总经理、纪委书记。现任广州珠江实业开发股份有限公司党委书记、副总经理。
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、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，广东省房地产业协会会长，本公司独立董事。现任广东省房地产业协会名誉会长，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，本公司董事。
顾乃康	男，1965年7月生，管理学博士，曾任广西贵糖（集团）股份有限公司独立董事，筑博设计股份有限公司独立董事。现任中山大学管理学院财务与投资系教授、博士生导师，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，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月生，管理学博士，会计学教授，博士生导师。曾任南方风机股份有限公司独立董事。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、威创集团股份有限公司独立董事、华鹏飞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、本公司独立董事。
郑暑平	男，1964年6月出生，中共党员，建筑学学士、工商管理硕士，高级管理人员工商管理硕士，工程师、高级政工师。曾任广州珠江房产公司技术室副主任，广州珠江实业总公司团委副书记、团委书记，广州珠江外资建筑设计院副院长、副书记，海南珠江实业股份有限公司董事、副总经理，本公司副总经理、董事副总经理、董事总经理、董事长兼总经理、广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理、董事长、党委书记。
罗 晓	男，1966年4月出生，贵州贵阳人，汉族，中共党员，研究生学历，博士学位，高级工程师。曾任中科院广州化学研究所灌浆公司总经理助理，广州辉煌房地产公司副总经理，广州溢晟房地产开发有限公司董事、总经理，本公司总经理助理、副总经理，湖南珠江实业投资有限公司总经理，海南珠江国际置业有限公司董事、总经理、本公司董事长、总经理、广州珠江实业集团有限公司副总经济师。
廖晓明	男，1963年4月出生，中共党员，工学硕士，高级工程师、注册监理工程师、一级注册结构工程师。曾任广州珠江外资建筑设计院海南分院副院长、总工程师，海南珠江实业股份有限公司副总经理、总工程师，广州珠江外资建筑设计院副院长，广州珠江工程建设监理有限公司总经理，本公司副董事长兼总经理。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理。
梁宇行	男，1962年9月出生，中共党员，工学硕士，高级管理人员工商管理硕士，高级工程师、监理工程师、一级注册结构工程师。曾任加拿大温哥华中星投资有限公司工程经理，澳大利亚昆士兰中星投资有限公司董事，广州珠江外资建筑设计院室主任、副院长、总工程师、院长，广州珠江实业集团有限公司副总工程师、副总经理兼副总工程师。现任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理。
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。现任广州珠江实业集团有限公司审计部（纪检监察室）总经理，本公司监事会主席。
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。现任广州珠江实业集团有限公司资产运营部（法律事务部、健康产业部）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。现任广州珠江实业集团有限公司资产运营部（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，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，广州珠江实业开发股份有限公司法务与合同管理专员、专业经理、高级专业经理，办公室副主任、营销策划部经理。现任广州珠江实业开发股份有限公司总经理助理、职工监事。
谢 蕾	女，1973 年 5 月出生，中共党员，大学本科学历，经济学学士、法学学士，一级人力资源管理师、房地产经济师。历任广州珠江实业开发股份有限公司发展经营部产权专员、总经理办公室文员、总经理秘书；资本运营部、董事会秘书处职员；行政人事部文秘、行政主管；行政人事部副经理（主持工作）；S8 项目行政助理；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，工会副主席，第六届监事会监事。现任广州珠江实业开发股份有限公司职工监事、办公室主任、工会副主席。
李必锋	男，1972 年 2 月出生，中共党员，工商管理硕士，高级政工师。曾任广州珠江啤酒集团有限公司生产调度室、销售公司省外业务组、供应部、采购部管理人员，广州珠江啤酒集团有限公司机关第三党支部副书记、销售公司党总支部书记，东莞市珠江啤酒集团有限公司总经理、党支部书记，广州珠江啤酒集团有限公司办公室主任、广州珠江啤酒股份有限公司办公室主任，广州珠江啤酒集团有限公司党委宣传部部长、广州珠江啤酒股份有限公司党群工作部部长、珠江—英博国际啤酒博物馆馆长。现任广州珠江实业集团有限公司纪委书记。
潘红缨	女，1970 年 2 月出生，工商管理硕士，房地产经济师。曾任广州珠江实业开发股份有限公司营销策划部经理。曾任本公司总经理助理、职工监事。
甘耀华	男，1969 年 11 月出生，中共党员，大学本科学历，高级工程师、建筑经济师、注册监理工程师、注册造价师。历任广州珠江工程建设监理有限公司第二项目管理公司经理、总工程师，广州珠江工程建设监理有限公司副总经理。现任广州珠江实业开发股份有限公司副总经理。
潘晓军	男，1967 年 7 月出生，中共党员，大学本科学历，工商管理硕士，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管，广州珠江实业开发股份有限公司营销策划部副经理、经理，湖南珠江实业投资有限公司副总经理，海南珠江国际置业有限公司副总经理。现任广州珠江实业开发股份有限公司副总经理。
李 亭	男，1971 年 10 月出生，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。现任广州珠江实业开发股份有限公司副总经理，安徽中侨置业投资有限公司董事、总经理。
覃宪姬	女，1975 年 2 月生，中共党员，大学本科学历，经济学学士，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。现任广州珠江实业开发股份有限公司董事会秘书、财务总监。
罗 彬	女，1973年3月出生，广东三水人，汉族，九三学社社员，本科学历，会计硕士学位，高级会计师、注册会计师。曾任广东发展银行总行营业部、财会部员工，广东审计师事务所项目经理，广州珠江实业开发股份有限公司合同预算部内审专员，广东数诚会计师事务所项目经理，广州市建设资产经营有限公司财务监督部业务助理，广州市住宅建设发展有限公司副总会计师、财务部副部长，广州市住宅建设发展有限公司总会计师、财务部部长，广州珠江实业开发股份有限公司财务总监。

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
邓今强	广州珠江实业集团有限公司	董事会秘书、总经理助理	2018年2月	
张 纲	广州珠江实业集团有限公司	总会计师	2018年2月	
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	
齐秋琼	广州珠江实业集团有限公司	审计部总经理 纪检监察室主任	2011年12月 2017年10月	
韩 巍	广州珠江实业集团有限公司	资产运营部（健康产业发展部）总经理、健康产业部总经理	2009年9月、 2017年7月	
陆伟华	广州珠江实业集团有限公司	资产运营部（健康产业发展部）副总经理	2017年7月	
廖晓明	广州珠江实业集团有限公司	副总经理	2008年9月	
梁宇行	广州珠江实业集团有限公司	副董事长、总经理	2008年5月	
李必锋	广州珠江实业集团有限公司	纪委书记	2013年7月	
潘红缨	广州珠江实业集团有限公司	营销管理部副总经理	2017年8月	

(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
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
张 纲	清远市广州后花园有限公司 广州世界贸易中心大厦有限公司 广州好世界综合大厦有限公司 瑞士中星投资有限公司（香港） 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 董事长 董事长 董事会主席 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
朱渝梅	广州珠江装修工程有限公司 陕西珠江房地产开发有限公司 西安龙盛置业有限公司 陕西万众地产有限公司 西安曲江天缘房地产有限公司 西安荣泽置业有限公司 陕西跃邦置业有限公司 西安隆顺置业有限公司 广州市东建实业集团有限公司 广州珠实城市更新发展有限公司 海南珠江国际置业有限公司 三亚珠江温泉度假区有限公司 广州珠江体育文化发展股份有限公司 广州市住宅建设发展有限公司 广州燃料集团有限公司 广州建业投资控股有限责任公司 广州珠江投资管理有限公司	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 董事 董事

	广州珠实投资基金管理有限公司 广东世外高人健康产业发展有限公司 瑞士中星投资有限公司（香港） 中星地产投资（广州）有限公司 广州捷星房地产开发有限公司 广州珠实捷丰置业发展有限公司 广州新吉山房地产有限公司	董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事
答恒诚	广州珠江投资发展有限公司 湖南珠江实业投资有限公司 广州市广隆房地产有限公司 广东嘉德丰投资发展有限公司 广州珠江实业健康管理有限公司 海南锦绣实业有限公司 海南美豪利投资有限公司 广东金海投资有限公司 广州市穗芳鸿华科技发展有限公司 广州灏泽房地产开发有限公司 广州天晨房地产开发有限公司 广州市听云轩饮食发展有限公司 广州捷星房地产公司 海南珠江国际置业有限公司	董事长 董事长 董事长 董事长 董事长 董事 副董事长 董事长 董事 董事长 董事 董事 董事 董事
黄 静	广州珠江物业管理有限公司 广州珠江投资发展有限公司 湖南珠江实业投资有限公司 广州市广隆房地产有限公司 广东嘉德丰投资发展有限公司 广州珠江实业健康管理有限公司 海南珠江绿岛投资有限公司 海南锦绣实业有限公司	董事长 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事
吴 张	湖北洪湖生态农业股份有限公司	独立董事
蔡穗声	广东省房地产行业协会 龙光地产控股股份有限公司	名誉会长 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
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 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 监事
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
胡志勇	广州大学 中山大学达安基因股份有限公司 威创集团股份有限公司 南方风机股份有限公司 华鹏飞股份有限公司	经济与统计学院教授 独立董事 独立董事 独立董事 独立董事
徐 勇	中山大学 广东省创业投资协会 广东中大科技创业投资管理有限公司 广东肇庆星湖生物科技股份有限公司	管理学院教授、博士生导师 会长 董事长 独立董事
廖晓明	清远市广州后花园有限公司	副董事长
梁宇行	清远市广州后花园有限公司	副董事长
齐秋琼	广州燃料集团有限公司 广州建业投资控股有限责任公司 广州珠江投资管理有限公司 广州市住宅建设发展有限公司 广州珠江工程建设监理有限公司 广州珠江体育文化发展股份有限公司 广州珠江物业酒店管理有限公司 广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司 广州珠江实业集团有限公司 海南珠江国际置业有限公司 广州市东建实业集团有限公司 广州珠实城市更新发展有限公司 陕西珠江房地产开发有限公司 西安龙盛置业有限公司	监事会主席 监事会主席 监事会主席 监事会主席 监事会主席 监事会主席 监事会主席 监事会主席 监事 职工监事 监事 监事会主席 监事会主席 监事 监事

	陕西万众地产有限公司 西安虹瑞置业有限公司 西安隆顺置业有限公司 陕西跃邦置业有限公司 广州新吉山房地产有限公司 清远市广州后花园有限公司 广州南实投资有限公司 广州绿色产业投资基金管理有限公司	监事 监事 监事 监事 监事 监事 监事 监事会主席
韩 巍	广州燃料集团有限公司 广州建业投资控股有限责任公司 广州珠江投资管理有限公司 中星地产投资（广州）有限公司 广州珠江体育文化发展股份有限公司 广州市东建实业集团有限公司 广州珠实城市更新发展有限公司 广州珠江装修工程有限公司 广州珠江外资建筑设计院有限公司 广州珠江物业酒店管理有限公司 深圳珠江实业有限公司 珠海珠江中星房产有限公司 惠州珠江实业有限公司 广东世外高人健康产业发展有限公司	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 总经理、董事长
陆伟华	西安龙盛置业有限公司 陕西珠江房地产开发有限公司 西安隆顺置业有限公司 西安虹瑞置业有限公司 陕西跃邦置业有限公司 广州富旭教育咨询有限公司 清远市中怡物业发展有限公司 瑞士中星投资有限公司（香港） 广州珠江外资建筑设计院有限公司 广州市住宅建设发展有限公司	监事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事

	广州建业投资控股有限责任公司 广州珠江投资管理有限公司 广州燃料集团有限公司 中星地产投资（广州）有限公司 肇庆市宏利高投资发展有限公司 广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司 广州麓翠苑房地产开发有限公司 广州华侨房产开发有限公司 广东世外高人健康产业发展有限公司 广州广怡中心大厦有限公司 韶关瑞枫投资有限公司 广州世界贸易中心大厦有限公司 广州好世界综合大厦有限公司 梅州珠实投资有限公司	监事 监事 监事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事长 董事 董事 董事 董事长
周晓晖	湖南珠江实业投资有限公司 广州市广隆房地产有限公司 广东亿华房地产开发有限公司 海南美豪利投资有限公司 广州灏泽房地产开发有限公司 广州东湛房地产开发有限公司 广州天晨房地产开发有限公司	董事 董事 董事 总经理 总经理 董事长 董事
甘耀华	广州珠江物业管理有限公司 广州珠江投资发展有限公司 广州市广隆房地产有限公司 广东嘉德丰投资发展有限公司 海南美豪利投资有限公司 安徽中侨置业投资有限公司 广州东湛房地产开发有限公司 湖南珠江实业投资有限公司 开平恒祥房地产开发有限公司	董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事 董事长
潘晓军	广州珠江实业健康管理有限公司 广州珠江物业管理有限公司	董事 董事

	开平恒祥房地产开发有限公司 广州灏泽房地产开发有限公司 海南珠江绿岛投资有限公司 海南锦绣实业有限公司 开平恒祥房地产开发有限公司 广州市盛唐房地产开发有限公司 广州珠江投资发展有限公司 广州灏泽房地产开发有限公司	董事 董事 董事长 董事 董事 董事 董事 董事
李 亭	安徽中侨置业投资有限公司	董事、总经理
覃宪姬	广州珠江物业管理有限公司 广州珠江投资发展有限公司 湖南珠江实业投资有限公司 广州市广隆房地产有限公司 广东嘉德丰投资发展有限公司 海南珠江绿岛投资有限公司 海南锦绣实业有限公司 安徽中侨置业投资有限公司 海南美豪利投资有限公司 广东金海投资有限公司 广州市穗芳鸿华科技发展有限公司 开平恒祥房地产开发有限公司 广州灏泽房地产开发有限公司 广州市盛唐房地产开发有限公司 广州珠江实业健康管理有限公司 广东亿华房地产开发有限公司 广州天晨房地产开发有限公司	董事 监事 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

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 747.63 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
郑暑平	董事长	离任	辞职
廖晓明	副董事长	离任	辞职
梁宇行	董事	离任	辞职
罗 晓	董事长	选举	选举
朱渝梅	董事	选举	选举
黄 静	董事	选举	选举
罗 晓	董事长、总经理	离任	辞职
邓今强	董事长	选举	选举
答恒诚	董事	选举	选举
邓今强	董事长	离任	辞职
张纲	董事	离任	辞职
李必锋	监事会主席	离任	辞职
齐秋琼	监事会主席	聘任	聘任
潘红缨	监事	离任	辞职
陆伟华	监事	聘任	聘任

谢 蕾	监事	聘任	聘任
答恒诚	总经理	聘任	聘任
黄 静	董事会秘书	离任	辞职
覃宪姬	董事会秘书	聘任	聘任
罗 彬	财务总监	离任	辞职
覃宪姬	财务总监	聘任	聘任

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	117
主要子公司在职员工的数量	980
在职员工的数量合计	1,097
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	37
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	89
技术人员	192
财务人员	67
行政人员	89
中高级管理人员	87
其他	573
合计	1,097
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	61
大学本科	242
大学专科	190
中专	78
高中及以下	526
合计	1,097

(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

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工作，规范公司运作。公司董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构符合《上市公司治理准则》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。报告期内，公司按照规定共召开四次股东大会，均有律师进行现场鉴证。

（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》的相关规定，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，对公司的财务以及公司董事、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，并在此基础上，针对投资者关心的问题，主动披露其他相关信息，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，公司成功申请成为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，报告期内，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》等相关法律法规的有关规定，公司制订了《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。

报告期内，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；组织公司董监高以及可接触内幕信息的相关岗位员工学习监管部门下发的文件及组织的内幕交易展；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；安排专人接待投资者调研，并要求调研人员签订保密协议，严控未披露信息外泄。

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

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。

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

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
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 3 月 6 日	www.sse.com.cn	2018 年 3 月 7 日
2017 年年度股东大会	2018 年 5 月 30 日	www.sse.com.cn	2018 年 5 月 31 日

2018 年第二次临时股东大会	2018 年 6 月 26 日	www. sse. com. cn	2018 年 6 月 27 日
2018 年第三次临时股东大会	2018 年 11 月 13 日	www. sse. com. cn	2018 年 11 月 14 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 出席股东大会的次数
		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	
邓今强	否	6	6	0	0	0	否	1
张 纲	否	13	13	4	0	0	否	3
朱渝梅	否	6	5	0	1	0	否	1
答恒诚	否	1	1	0	0	0	否	0
黄 静	否	6	6	0	0	0	否	1
吴 张	否	13	13	4	0	0	否	0
蔡穗声	否	13	13	4	0	0	否	3
顾乃康	是	13	13	4	0	0	否	3
朱列玉	是	13	13	4	0	0	否	1
胡志勇	是	13	13	4	0	0	否	4
徐 勇	是	13	13	4	0	0	否	1
郑暑平	否	5	5	3	0	0	否	1
罗 晓	否	11	11	4	0	0	否	3
廖晓明	否	6	6	4	0	0	否	0
梁宇行	否	6	6	4	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	13
其中：现场会议次数	9
通讯方式召开会议次数	4
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，公司以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极拓展对外股权投资，提升企业发展规模与盈利能力。未来，将坚持以住宅、商业地产开发为主的同时，提升创领产品力，丰富“房地产+”的内涵，推进多元化项目的落地。进一步完善公司战略布局，依托国有上市公司平台和资源，继续深耕核心区域，巩固核心区域优势。

（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。

2018年3月16日公司第九届董事会提名委员会2018年第一次会议审议了《关于提名罗晓先生担任公司董事长的提案》、《关于提名邓今强先生担任公司董事的提案》、《关于提名朱渝梅女士担任公司董事的提案》、《关于提名黄静女士担任公司董事的提案》，并将审议通过的提名提交董事会审议批准。

2018年9月27日公司第九届董事会提名委员会2018年第二次会议审议了《关于提名邓今强先生担任公司董事长的提案》、《关于提名答恒诚先生担任公司董事的提案》、《关于提名答恒诚先生担任公司总经理的提案》、《关于提名覃宪姬女士担任公司财务总监的提案》，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及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案。2018年12月7日，公司第九届董事会薪酬与考核委员会2018年第一次会议审议了《关于〈薪酬福利管理制度〉的提案》，并将审议通过的提名提交董事会审议批准。

（四）审计委员会年度工作情况

2018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、2018年1月12日，召开了第九届董事会审计委员会第一次会议，审议通过《关于向参股子公司广州捷星房地产开发有限公司提供借款暨关联交易的议案》。

2、2018年2月9日，召开了第九届董事会审计委员会第二次会议，审议通过《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》。

3、2018年2月12日，召开了第九届董事会审计委员会第三次会议，审阅了公司计划财务部编制的公司2017年财务部报表，包括资产负债表、利润表、股东权益变动表和现金流量表以及部分财务报表附注。

4、2018年3月23日，召开了第九届董事会审计委员会第四次会议，同意会计师事务所提交的《2017年年度审计报告》和《2017年度内部控制审计报告》，同意公司编制的《2017年年度

报告全文及摘要》、《2017 年度内部控制评价报告》，同意公司续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2018 年度财务和内部控制审计机构。

5、2018 年 4 月 18 日，召开了第九届董事会审计委员会第五次会议，审议通过了《2018 年第一季度报告全文及正文》。

6、2018 年 8 月 16 日，召开了第九届董事会审计委员会第六次会议，审议通过了《2018 年半年度报告全文及摘要》。

7、2018 年 10 月 18 日，召开了第九届董事会审计委员会第七次会议，审议通过了《2018 年第三季度报告全文及正文》。

（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。2018 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责任、经营风险和经营业绩挂钩。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《广州珠江实业开发股份有限公司 2018 年度内部控制评价报告》。详细内容于 2019 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的大华会计师事务所有限公司对公司内部控制出具了《内部控制审计报告》。详细内容于 2019 年 4 月 15 日在上海证券交易所网站披露。

是否披露内部控制审计报告：是

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	720,000,000.00	5.80%	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 2016 年公司债券(第二期)	16 珠实 02	135826	2016-9-5	2021-9-5	780,000,000.00	5.19%	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

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2018 年 6 月 22 日支付非公开发行 2016 年公司债券(第一期)自 2017 年 6 月 22 日至 2018 年 6 月 21 日期间的利息 41,760,000.00 元。

2018 年 9 月 5 日支付非公开发行 2016 年公司债券(第二期)自 2017 年 9 月 5 日至 2018 年 9 月 4 日期间的利息 40,482,000.00 元。

公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	万联证券有限责任公司
	办公地址	广州市珠江东路 11 号高德置地广场 F 座 18 楼
	联系人	吕守信、曾维海
	联系电话	020-38286765
债券受托管理人	名称	平安证券有限责任公司
	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
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

广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券已完成发行，发行日为 2018 年 4 月 2 日。本次债券募集资金用于偿还公司债务。

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。

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

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

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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”、“16 珠实 02”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。

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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	628,555,099.24	819,514,140.49	-23.30	利润总额减少
流动比率	260.38%	331.66%	减少 71.28 个百分点	
速动比率	143.31%	171.87%	减少 28.56 个百分点	
资产负债率 (%)	75.92%	71.64%	增加 4.28 个百分点	
EBITDA 全部债务比	0.07	0.12		
利息保障倍数	1.65	2.37		
现金利息保障倍数	2.13	3.34		
EBITDA 利息保障倍数	1.86	2.50		
贷款偿还率 (%)	100%	100%		
利息偿付率 (%)	100%	100%		

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

截止 2018 年 12 月 31 日，公司已签署授信合同的授信总额为人民币 753,534.00 万元。报告期内，在上述授信额度内已使用额为人民币 733,268.67 万元，已还款额为人民币 167,009.77 万元，贷款余额为人民币 566,258.90 万元；未使用额度为人民币 20,265.33 万元。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

大华审字[2019]003093 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 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 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 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四、（二十四）收入及附注六、注释 32。

珠江实业 2018 年度营业收入 3,404,521,939.57 元，其中房地产开发项目收入 2,760,557,220.06 元，占营业收入比重 81.09%。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、测试珠江实业与销售及收款相关的内部控制制度、财务核算制度的设计和执行。
- (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、房产管理部门备案信息、销售收款记录及商品房移交手续等资料，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) 针对资产负债表日前后确认的销售收入执行抽样测试，以评估销售收入是否在恰当期间确认。

基于已执行的审计工作，我们认为，管理层对收入的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四、(十)及附注六、注释6。

截止2018年12月31日，珠江实业财务报表列报存货账面余额5,340,623,334.24元，占资产总额比重31.89%。

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) 对业务部门进行访谈，了解公司存货采购与付款的内部控制制度；测试了采购与付款内部控制设计和执行的有效性。
- (2) 取得存货清单，执行存货监盘程序，检查存货的数量及状况。(3) 结合房地产市场发展状况，检查分析内部及外部因素可能产生的存货跌价风险。
- (4) 计算复核本期结转存货与销售收入的配比性与合理性。

基于获取的审计证据，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 2018 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

二〇一九年四月十一日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释 1	1,462,499,415.06	2,324,507,225.04
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	注释 2	81,195,470.83	164,650,222.56
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	注释 3	12,381,238.05	9,241,987.45
其中：应收票据			
应收账款		12,381,238.05	9,241,987.45
预付款项	注释 4	28,946,242.25	173,771,314.97
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	3,551,125,378.67	1,869,183,268.05
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 6	5,340,623,334.24	4,901,027,362.28
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	注释 7		100,000,000.00
其他流动资产	注释 8	1,401,559,778.12	630,206,797.08
流动资产合计		11,878,330,857.22	10,172,588,177.43
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	注释 9	53,330,553.55	56,564,735.61
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 10	548,923,447.05	439,250,000.00
投资性房地产	注释 11	1,239,594,351.26	1,206,962,654.80
固定资产	注释 12	819,144,094.99	841,107,430.91
在建工程	注释 13	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释 14	2,831,626.18	3,487,458.27
开发支出			
商誉	注释 15	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释 16	1,365,801.25	1,365,294.83
递延所得税资产	注释 17	298,237,463.15	281,023,134.65
其他非流动资产	注释 18	1,904,260,000.00	641,000,000.00
非流动资产合计		4,868,288,921.24	3,471,089,500.08
资产总计		16,746,619,778.46	13,643,677,677.51
流动负债：			

短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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			
应付票据及应付账款	注释 19	411,717,254.37	382,221,915.67
预收款项	注释 20	188,529,119.26	189,281,324.95
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	注释 21	8,048,205.36	7,102,892.03
应交税费	注释 22	595,401,991.58	716,279,371.67
其他应付款	注释 23	1,613,615,122.63	1,328,834,548.14
其中：应付利息		109,868,986.54	41,863,248.25
应付股利			
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 24	1,744,658,203.04	443,440,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,561,969,896.24	3,067,160,052.46
非流动负债：			
长期借款	注释 25	5,417,930,818.65	4,852,436,808.70
应付债券	注释 26	2,300,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释 17	433,630,388.74	354,853,945.02
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,151,561,207.39	6,707,290,753.72
负债合计		12,713,531,103.63	9,774,450,806.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注释 27	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 28	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	注释 29	229,856,311.14	193,748,374.06
一般风险准备			
未分配利润	注释 30	1,931,565,992.19	1,764,896,572.94

归属于母公司所有者权益合计		3,100,804,126.44	2,898,026,770.11
少数股东权益		932,284,548.39	971,200,101.22
所有者权益(或股东权益)合计		4,033,088,674.83	3,869,226,871.33
负债和所有者权益(或股东权益)总计		16,746,619,778.46	13,643,677,677.51

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

2018 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	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		364,945,864.20	401,560,894.69
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	164,650,222.56
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		305,102.00	
其他应收款	注释 1	3,008,696,195.02	1,449,725,435.95
其中：应收利息			
应收股利			
存货		198,482,689.42	225,292,879.78
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	212,387,454.55
流动资产合计		4,602,974,623.74	2,453,616,887.53
非流动资产：			
可供出售金融资产		53,330,553.55	56,564,735.61
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 2	2,801,882,607.05	2,569,408,000.00
投资性房地产		1,123,013,939.91	1,156,379,495.36
固定资产		87,012,600.30	89,432,299.23
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,656,248.81	2,252,087.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		199,389.96	238,802.05
递延所得税资产		174,455,556.01	189,672,178.32
其他非流动资产		1,952,519,565.00	641,000,000.00
非流动资产合计		6,194,070,460.59	4,704,947,598.05

资产总计		10,797,045,084.33	7,158,564,485.58
流动负债：			
短期借款			
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			
应付票据及应付账款		192,866,043.66	233,964,215.90
预收款项		3,849,379.36	12,782,057.55
应付职工薪酬		25,441.95	2,160,188.15
应交税费		11,293,614.90	5,136,052.82
其他应付款		2,816,601,004.02	2,360,700,565.08
其中：应付利息		108,086,423.26	36,166,375.33
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	264,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,587,335,483.89	2,878,843,079.50
非流动负债：			
长期借款		1,853,000,000.00	1,056,300,000.00
应付债券		2,300,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		51,550,774.58	36,668,914.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,204,550,774.58	2,592,968,914.91
负债合计		8,791,886,258.47	5,471,811,994.41
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	185,009,491.17
未分配利润		844,659,574.50	562,361,176.89
所有者权益（或股东权益）合计		2,005,158,825.86	1,686,752,491.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,797,045,084.33	7,158,564,485.58

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
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	注释 31	3,404,521,939.57	4,239,854,137.34
其中:营业收入		3,404,521,939.57	4,239,854,137.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	注释 31	2,756,075,383.70	3,609,822,432.26
其中:营业成本		2,094,744,763.42	2,659,094,654.16
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 32	298,065,527.23	623,406,978.11
销售费用	注释 33	95,799,727.86	146,323,241.82
管理费用	注释 34	133,815,403.26	103,212,169.35
研发费用			
财务费用	注释 35	129,775,779.87	57,785,388.82
其中:利息费用		135,453,211.19	89,626,660.80
利息收入		23,992,693.32	35,228,641.59
资产减值损失	注释 36	3,874,182.06	20,000,000.00
加:其他收益	注释 37	500,000.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	注释 38	-140,188,605.27	115,335,420.15
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-32,066,552.95	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	注释 39	-84,054,387.79	-51,630,311.97
资产处置收益(损失以“-”号填列)	注释 40	-33,700.79	
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		424,669,862.02	693,736,813.26
加:营业外收入	注释 41	2,176,947.38	3,624,328.41
减:营业外支出	注释 42	6,330,022.45	10,836,055.09
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		420,516,786.95	686,525,086.58
减:所得税费用	注释 43	144,221,742.66	160,620,334.58
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		276,295,044.29	525,904,752.00
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		199,020,465.62	547,368,854.86
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		77,274,578.67	-21,464,102.86

(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润		245,450,392.48	359,783,218.34
2. 少数股东损益		30,844,651.81	166,121,533.66
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
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		276,295,044.29	525,904,752.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		245,450,392.48	359,783,218.34
归属于少数股东的综合收益总额		30,844,651.81	166,121,533.66
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.29	0.42
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.29	0.42

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 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
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	注释 3	627,565,291.90	196,128,132.50
减：营业成本	注释 3	241,911,251.41	75,136,106.85
税金及附加		62,479,882.57	17,610,152.55
销售费用		2,947,835.95	3,617,720.39

管理费用		61,981,978.60	45,160,925.75
研发费用			
财务费用		93,130,413.40	30,608,118.11
其中：利息费用		91,188,229.03	90,435,148.65
利息收入		11,244,450.50	62,604,495.04
资产减值损失		3,234,182.06	
加：其他收益		500,000.00	
投资收益（损失以“－”号填列）	注释 4	302,664,823.63	113,692,577.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-32,066,552.95	
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-84,054,387.79	-51,630,311.97
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-19,449.06	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		380,970,734.69	86,057,374.67
加：营业外收入		1,335,866.64	2,451,485.30
减：营业外支出		1,455,688.08	3,744,179.68
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		380,850,913.25	84,764,680.29
减：所得税费用		19,771,542.41	13,735,867.88
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		361,079,370.84	71,028,812.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		361,079,370.84	71,028,812.41
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		361,079,370.84	71,028,812.41
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
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,796,971,307.15	3,151,497,521.35
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			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释 44	236,799,147.74	235,009,076.56
经营活动现金流入小计		3,033,770,454.89	3,386,506,597.91
购买商品、接受劳务支付的现金		1,068,066,898.81	1,366,316,178.30
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			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		158,408,638.65	156,967,136.59
支付的各项税费		759,012,203.98	747,357,375.53
支付其他与经营活动有关的现金	注释 44	581,043,410.33	340,021,264.64
经营活动现金流出小计		2,566,531,151.77	2,610,661,955.06
经营活动产生的现金流量净额		467,239,303.12	775,844,642.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		388,046,488.26	9,995,410,198.82
取得投资收益收到的现金		10,828,388.91	16,546,448.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,520.00	1,120.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			309,670,673.41
收到其他与投资活动有关的现金	注释 44	382,530,077.97	689,438,078.94
投资活动现金流入小计		781,413,475.14	11,011,066,520.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,539,018.46	2,339,399.27
投资支付的现金		3,635,858,436.16	11,962,178,801.70
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的		165,207,515.62	300,000,000.00

现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	注释 44	196,284,787.55	255,384,732.20
投资活动现金流出小计		4,005,889,757.79	12,519,902,933.17
投资活动产生的现金流量净额		-3,224,476,282.65	-1,508,836,412.81
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,057,346,730.17	3,625,340,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 44	15,698,202.46	38,870,778.74
筹资活动现金流入小计		5,073,044,932.63	3,666,010,778.74
偿还债务支付的现金		2,390,634,517.18	2,351,422,791.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		759,596,956.76	530,834,010.59
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 44	11,912,607.87	4,782,451.52
筹资活动现金流出小计		3,162,144,081.81	2,887,039,253.41
筹资活动产生的现金流量净额		1,910,900,850.82	778,971,525.33
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		-846,336,128.71	45,979,755.37
加：期初现金及现金等价物余额		2,275,101,353.52	2,229,121,598.15
六、期末现金及现金等价物余额		1,428,765,224.81	2,275,101,353.52

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
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		234,701,097.55	65,477,555.08
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		777,476,061.34	2,844,813,371.30
经营活动现金流入小计		1,012,177,158.89	2,910,290,926.38
购买商品、接受劳务支付的现金		46,235,561.74	259,229,329.32
支付给职工以及为职工支付的现金		42,759,739.81	32,163,162.94
支付的各项税费		274,183,543.72	251,703,499.21
支付其他与经营活动有关的现金		476,497,683.76	1,451,096,001.30
经营活动现金流出小计		839,676,529.03	1,994,191,992.77
经营活动产生的现金流量净额		172,500,629.86	916,098,933.61
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		260,046,488.26	8,490,190,198.82
取得投资收益收到的现金		334,131,376.58	26,130,674.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,500.00	
处置子公司及其他营业单位收到的			468,786,900.00

现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		384,140,531.29	215,168,091.82
投资活动现金流入小计		978,326,896.13	9,200,275,865.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		385,890.91	824,466.99
投资支付的现金		3,679,118,001.16	9,011,178,801.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		152,801,160.00	336,220,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			255,384,732.20
投资活动现金流出小计		3,832,305,052.07	9,603,608,000.89
投资活动产生的现金流量净额		-2,853,978,155.94	-403,332,135.44
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		4,550,000,000.00	996,000,000.00
发行债券收到的现金			
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		4,550,026,521.19	996,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,654,700,000.00	1,157,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		238,551,417.73	192,588,745.36
支付其他与筹资活动有关的现金		11,912,607.87	4,782,451.52
筹资活动现金流出小计		1,905,164,025.60	1,354,971,196.88
筹资活动产生的现金流量净额		2,644,862,495.59	-358,971,196.88
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		-36,615,030.49	153,795,601.29
加：期初现金及现金等价物余额		401,560,894.69	247,765,293.40
六、期末现金及现金等价物余额		364,945,864.20	401,560,894.69

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
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				193,748,374.06		1,764,896,572.94	971,200,101.22	3,869,226,871.33
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				193,748,374.06		1,764,896,572.94	971,200,101.22	3,869,226,871.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								36,107,937.08		166,669,419.25	-38,915,552.83	163,861,803.50	
(一) 综合收益总额										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
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

2018 年年度报告

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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				229,856,311.14		1,931,565,992.19	932,284,548.39	4,033,088,674.83

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	711,217,269.00				85,921,100.11			186,645,492.82		1,594,057,232.20	1,215,200,483.72	3,793,041,577.85	
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	711,217,269.00				85,921,100.11			186,645,492.82		1,594,057,232.20	1,215,200,483.72	3,793,041,577.85	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	142,243,454.00							7,102,881.24		170,839,340.74	-244,000,382.50	76,185,293.48	
(一)综合收益总额										359,783,218.34	166,121,533.66	525,904,752.00	
(二)所有者投入和减少											-258,760,831.57	-258,760,831.57	

2018 年年度报告

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												-258,760,831.57	-258,760,831.57
(三) 利润分配								7,102,881.24	-46,700,423.60	-151,361,084.59			-190,958,626.95
1. 提取盈余公积								7,102,881.24	-7,102,881.24				
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-39,597,542.36	-151,361,084.59		-190,958,626.95
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转	142,243,454.00										-142,243,454.00		
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他	142,243,454.00										-142,243,454.00		
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	853,460,723.00					85,921,100.11			193,748,374.06		1,764,896,572.94	971,200,101.22	3,869,226,871.33

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：黄晓芬

母公司所有者权益变动表

2018 年年度报告

2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	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											

2018 年年度报告

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				221,117,428.25	844,659,574.50	2,005,158,825.86

项目	上期										
	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	711,217,269.00				85,921,100.11				177,906,609.93	676,239,563.17	1,651,284,542.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	711,217,269.00				85,921,100.11				177,906,609.93	676,239,563.17	1,651,284,542.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	142,243,454.00								7,102,881.24	-113,878,386.28	35,467,948.96
（一）综合收益总额										71,028,812.41	71,028,812.41
（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									7,102,881.24	-42,663,744.69	-35,560,863.45
1. 提取盈余公积									7,102,881.24	-7,102,881.24	
2. 对所有者（或股东）的分配										-35,560,863.45	-35,560,863.45
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	142,243,454.00									-142,243,454.00	
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股											

2018 年年度报告

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	142,243,454.00									-142,243,454.00	
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				85,921,100.11				185,009,491.17	562,361,176.89	1,686,752,491.17

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：黄晓芬

三、公司基本情况

(一) 公司概况

√适用 □不适用

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

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

1993年10月28日,公司在上海证券交易所上市,股票代码:600684,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 2018 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 号颐德中心 30 楼，总部地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 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 2019 年 4 月 11 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主体共 13 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 (以下简称“珠江物业”)	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司 (以下简称“湖南珠江”)	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司 (以下简称“珠江投资”)	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司 (以下简称“健康管理”)	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司 (以下简称“嘉德丰”)	全资子公司	二级	100	100
海南锦绣实业有限公司 (以下简称“海南锦绣”)	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司 (以下简称“广隆房地产”)	全资子公司	二级	100	100
安徽中侨置业投资有限公司 (以下简称“中侨置业”)	控股子公司	二级	50.71	50.71
海南美豪利投资有限公司 (以下简称“海南美豪利”)	控股子公司	二级	40.32	91.0486
广东金海投资有限公司 (以下简称“金海投资”)	控股子公司	二级	55.00	55.00
开平恒祥房地产开发有限公司 (以下简称“开平恒祥”)	控股子公司	二级	40.00	77.50
海南珠江绿岛投资有限公司 (以下简称“珠江绿岛”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州市盛唐房地产开发有限公司 (以下简称“盛唐房地产”)	控股子公司	二级	51.00	51.00

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
珠江绿岛	新设合并
盛唐房地产	增资扩股
湖南武高科	股权收购
新地置业	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
海南美豪利	解除一致行动人协议

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

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(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

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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,结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的,在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别:以公

允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的债权（不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权），包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。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) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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可供出售金融资产的情形）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。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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；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。

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债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；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. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- (7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值【或采用估值技术】确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘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权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，

等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及负债的抵消

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) 应收款项

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大和不重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。

1. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额不低于 100 万元的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大和不重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

3. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项
坏账准备的计提方法	公司对于单项不重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。

(十二) 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计入商品房成本。

8. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

9. 维修基金的核算方法

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

(十三) 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。

(十四) 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四/（四）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原有子公司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。

(十五) 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。

(十六) 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。

5. 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。

6. 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。

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 无形资产

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。

a. 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。

b. 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：

a. 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；

b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

c. 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；

d. 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；

e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 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。

(二十六) 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。

(二十七) 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。

(二十八) 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四 / （十四）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。

(二十九) 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

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(三十) 其他

适用 不适用

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于 2018 年 9 月 7 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

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。

对可比期间利润表和现金流量表列报项目及金额影响如下：

项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额
应收账款	9,241,987.45	-9,241,987.45	
应收票据及应收账款		9,241,987.45	9,241,987.45
应付账款	382,221,915.67	-382,221,915.67	
应付票据及应付账款		382,221,915.67	382,221,915.67
应付利息	41,863,248.25	-41,863,248.25	
应付股利			
其他应付款	1,286,971,299.89	41,863,248.25	1,328,834,548.14
合计	1,720,298,451.26		1,720,298,451.26

六、税项

1. 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%-16%
消费税		
营业税		

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

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 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	777,542.23	427,460.18
银行存款	1,426,698,181.35	2,273,387,092.11
其他货币资金	35,023,691.48	50,692,672.75
合计	1,462,499,415.06	2,324,507,225.04
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

(1) 货币资金期末余额比期初余额减少 862,007,809.98 元，减少比例为 37.08%。减少的主要原因是销售回笼资金减少、对外债权投资增加所致。

(2) 期末其他货币资金主要为保证金存款 33,734,190.25 元、存放在证券公司的投资款 1,289,501.23 元。

(3) 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) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	81,195,470.83	164,650,222.56
其中：债务工具投资		
权益工具投资	81,195,470.83	164,650,222.56
衍生金融资产		
其他		
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：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		

合计	81,195,470.83	164,650,222.56
----	---------------	----------------

(三) 应收票据及应收账款**总表情况****1. 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	12,381,238.05	9,241,987.45
合计	12,381,238.05	9,241,987.45

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据**1. 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

2. 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

3. 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

4. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

应收账款

1. 应收账款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,381,238.05	98.56			12,381,238.05	9,241,987.45	98.08			9,241,987.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	180,500.00	1.44	180,500.00	100		180,500.00	1.92	180,500.00	100	
合计	12,561,738.05	/	180,500.00	/	12,381,238.05	9,422,487.45	/	180,500.00	/	9,241,987.45

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	4,802,026.90		
1 年以内小计	4,802,026.90		
1 至 2 年	7,564,922.75		
2 至 3 年	14,288.40		
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	12,381,238.05		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

3. 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

4. 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	9,375,000.00	74.63	
第二名	1,057,725.00	8.42	
第三名	530,000.00	4.22	
第四名	180,500.00	1.44	180,500.00
第五名	119,626.91	0.95	
合计	11,262,851.91	89.66	180,500.00

5. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

6. 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	14,413,156.55	49.79	169,403,342.16	97.49
1 至 2 年	8,398,036.95	29.01	4,367,972.81	2.51
2 至 3 年	625,329.73	2.16		
3 年以上	5,509,719.02	19.04		
合计	28,946,242.25	100.00	173,771,314.97	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
大连曼隆蒂森电梯有限公司	1,287,955.00	1 至 2 年	未完工
深圳市格瑞恩建材有限公司	576,240.41	1 至 2 年	未完工
合计	1,864,195.41		

本期新增 3 年以上的账龄，是非同一控制下合并形成的。

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
开平住宅建筑工程集团有限公司	5,956,589.71	20.58	2018 年	工程未完工
长沙靖港建筑工程有限公司	3,716,184.94	12.84	2017 年	工程未完工
长沙市欧文斯建材有限公司	3,255,314.43	11.25	2018 年	工程未完工
广州润城市政工程发展有限公司	2,820,000.00	9.74	2018 年	工程未完工
长沙供水有限公司	1,432,243.26	4.95	2018 年	工程未完工
合计	17,180,332.34	59.36		

其他说明

□适用 √不适用

(五) 其他应收款**总表情况****1. 分类列示**

√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	3,551,125,378.67	1,869,183,268.05

合计	3,551,125,378.67	1,869,183,268.05
----	------------------	------------------

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

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

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

1. 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	30,149,127.10	0.84	30,149,127.10	100.00		44,088,681.60	2.30	44,088,681.60	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,551,125,378.67	99.08			3,551,125,378.67	1,869,183,268.05	97.59			1,869,183,268.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,766,491.28	0.08	2,766,491.28	100.00		2,126,491.28	0.11	2,126,491.28	100	
合计	3,584,040,997.05	/	32,915,618.38	/	3,551,125,378.67	1,915,398,440.93	/	46,215,172.88	/	1,869,183,268.05

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
双利陶瓷实业公司	10,000,390.00	10,000,390.00	100.00	预计无法收回
广东经贸拍卖中心有限公司	1,054,288.60	1,054,288.60	100.00	预计无法收回
淮北聚原投资管理公司	3,680,000.00	3,680,000.00	100.00	预计无法收回
东莞凤岗雁田嘉力时灯光设备厂	1,355,840.00	1,355,840.00	100.00	预计无法收回
招商银行	3,498,163.00	3,498,163.00	100.00	预计无法收回
东莞市茶山进永五金经营部	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计无法收回
广州京港物业发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
李永庆	2,684,445.50	2,684,445.50	100.00	预计无法收回
广州市天河区天平新墩建材	2,046,000.00	2,046,000.00	100.00	预计无法收回
龙门县君和财务服务公司	1,330,000.00	1,330,000.00	100.00	预计无法收回
合计	30,149,127.10	30,149,127.10	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	2,217,882,942.96		
1 年以内小计	2,217,882,942.96		
1 至 2 年	1,030,299,927.09		
2 至 3 年	48,405,338.47		
3 年以上	254,537,170.15		
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	3,551,125,378.67		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款
适用 不适用

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	3,522,181,989.78	1,852,499,552.57

备用金	9,880,929.89	15,813,894.91
保证金	17,838,167.29	10,830,609.69
押金	5,154,705.68	1,212,503.66
物业维修基金	19,755,811.84	19,851,957.40
其他	9,229,392.57	15,189,922.70
合计	3,584,040,997.05	1,915,398,440.93

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期非同一控制下企业合并增加坏账准备 6,060,445.50 元, 公开挂牌转让美豪利导致减少坏账准备 20,000,000.00 元; 本期计提坏账准备金额 0.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

4. 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

5. 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
广州天晨房地产开发有限公司	往来款	1,562,099,666.91	1-2 年	43.59	
广州亿华房地产开发有限公司	往来款	915,403,592.55	1 年以内	25.54	
广州东湛房地产开发有限公司	往来款	345,161,667.00	1 年以内	9.63	
海南陆侨集团有限公司	往来款	255,000,000.00	3 年以上	7.11	
深圳市新泽投资有限公司	往来款	128,062,430.49	1 年以内	3.57	
合计	/	3,205,727,356.95	/	89.44	

6. 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

7. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

8. 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	421,550.55		421,550.55	494,249.46		494,249.46
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	4,119,516,037.18		4,119,516,037.18	3,696,514,502.39		3,696,514,502.39
开发产品	1,218,420,407.79		1,218,420,407.79	1,201,887,576.19		1,201,887,576.19
低值易耗品	227,637.36		227,637.36	25,839.24		25,839.24
周转房	2,037,701.36		2,037,701.36	2,105,195.00		2,105,195.00
合计	5,340,623,334.24		5,340,623,334.24	4,901,027,362.28		4,901,027,362.28

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

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
委托贷款		100,000,000.00
合计		100,000,000.00

(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	691,559,778.12	292,206,797.08
理财产品	710,000,000.00	338,000,000.00
合计	1,401,559,778.12	630,206,797.08

(九) 可供出售金融资产**1. 可供出售金融资产情况**

√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
可供出售债务工具：						

可供出售权益工具：	63,782,369.00	10,451,815.45	53,330,553.55	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61
按公允价值计量的						
按成本计量的	63,782,369.00	10,451,815.45	53,330,553.55	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61
合计	63,782,369.00	10,451,815.45	53,330,553.55	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

3. 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
广州捷星房地产开发有限公司	26,660,000.00			26,660,000.00					25.95	
海南珠江国际置业有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00	895,175.45			895,175.45	7.5	
广州市听云轩饮食发展有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00	765,817.94	3,234,182.06		4,000,000.00	26.67	
中房集团汕头广联实业股份有限公司	5,556,640.00			5,556,640.00	5,556,640.00			5,556,640.00	7.13	
珠海中珠集团股份有限公司	12,565,729.00			12,565,729.00					4.36	
合计	63,782,369.00			63,782,369.00	7,217,633.39	3,234,182.06		10,451,815.45	/	

4. 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	7,217,633.39		7,217,633.39
本期计提	3,234,182.06		3,234,182.06
其中：从其他综合收益转入			
本期减少			
其中：期后公允价值回升转回	/		
期末已计提减值金余额	10,451,815.45		10,451,815.45

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

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(十) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
广州天晨房地产开发有限公司	4,900,000.00			-1,367,179.18							3,532,820.82	

广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	434,350,000.00			-34,698,891.11						399,651,108.89	
广东亿华房地产开发有限公司		46,740,000.00		-1,119,232.66						45,620,767.34	
广州东湛房地产开发有限公司		65,000,000.00		5,118,750.00						70,118,750.00	
海南美豪利投资有限公司		30,000,000.00								30,000,000.00	
小计	439,250,000.00	141,740,000.00		-32,066,552.95						548,923,447.05	
二、联营企业											
小计											
合计	439,250,000.00	141,740,000.00		-32,066,552.95						548,923,447.05	

(十一) 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	1,257,107,948.53			1,257,107,948.53
2. 本期增加金额	72,180,935.14			72,180,935.14
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入	52,766,248.16			52,766,248.16
(3) 企业合并增加	19,414,686.98			19,414,686.98
3. 本期减少金额	454,881.12			454,881.12
(1) 处置	245,867.35			245,867.35
(2) 其他转出	209,013.77			209,013.77
4. 期末余额	1,328,834,002.55			1,328,834,002.55
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	48,806,395.17			48,806,395.17
2. 本期增加金额	39,138,904.54			39,138,904.54
(1) 计提或摊销	36,305,461.86			36,305,461.86
(2) 企业合并增加	2,833,442.68			2,833,442.68
3. 本期减少金额	44,546.98			44,546.98
(1) 处置	42,043.82			42,043.82
(2) 其他转出	2,503.16			2,503.16
4. 期末余额	87,900,752.73			87,900,752.73
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	1,239,594,351.26			1,239,594,351.26
2. 期初账面价值	1,206,962,654.80			1,206,962,654.80

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

(十二) 固定资产

总表情况

1. 分类列示

√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	819,144,094.99	841,107,430.91
固定资产清理		
合计	819,144,094.99	841,107,430.91

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	894,062,352.34	13,086,564.79	20,768,932.44	21,888,910.13	15,955,414.29	965,762,173.99
2. 本期增加金额	17,408,891.50	36,560.18	3,509,201.05	397,034.00	1,262,505.98	22,614,192.71
(1) 购置	6,834,300.00	14,175.00	503,280.00	-	758,399.34	8,110,154.34
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	10,574,591.50	22,385.18	3,005,921.05	397,034.00	504,106.64	14,504,038.37
3. 本期减少金额		13,548.00	2,921,670.23	223,160.00	1,584,109.60	4,742,487.83
(1) 处置或报废		13,548.00	94,690.90		1,260,517.60	1,368,756.50
(2) 其他减少			2,826,979.33	223,160.00	323,592.00	3,373,731.33
4. 期末余额	911,471,243.84	13,109,576.97	21,356,463.26	22,062,784.13	15,633,810.67	983,633,878.87
二、累计折旧						
1. 期初余额	73,986,256.33	7,215,593.70	16,979,593.24	15,847,918.15	10,625,381.66	124,654,743.08
2. 本期增加金额	32,114,369.88	1,739,037.36	3,716,554.50	2,881,857.68	2,079,833.71	42,531,653.13
(1) 计提	27,502,322.08	1,739,037.36	1,034,197.55	2,512,709.18	1,724,304.48	34,512,570.65
(2) 企业合并增加	4,612,047.80		2,682,356.95	369,148.50	355,529.23	8,019,082.48
3. 本期减少金额		13,027.42	1,006,196.77	150,570.38	1,526,817.76	2,696,612.33
(1) 处置或报废		13,027.42	93,552.24		1,226,275.26	1,332,854.92
(2) 其他减少			912,644.53	150,570.38	300,542.50	1,363,757.41
4. 期末余额	106,100,626.21	8,941,603.64	19,689,950.97	18,579,205.45	11,178,397.61	164,489,783.88
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	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. 期初账面价值	820,076,096.01	5,870,971.09	3,789,339.20	6,040,991.98	5,330,032.63	841,107,430.91

2. 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

3. 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

4. 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

5. 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

(十三) 在建工程

总表情况

1. 分类列示

√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	
工程物资		
合计	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			
合计	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

工程物资

1. 工程物资情况

□适用 √不适用

(十四) 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		6,429,473.98	8,301,796.98
2. 本期增加金额				520,847.15	520,847.15
(1) 购置				221,808.53	221,808.53
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				299,038.62	299,038.62
3. 本期减少金额				257,100.00	257,100.00
(1) 处置					
(2) 其他				257,100.00	257,100.00
4. 期末余额	1,226,823.00	645,500.00		6,693,221.13	8,565,544.13
二、累计摊销					
1. 期初余额	597,054.97			4,217,283.74	4,814,338.71
2. 本期增加金额	24,536.52			1,085,211.46	1,109,747.98
(1) 计提	24,536.52			1,049,480.94	1,074,017.46
(2) 非同一控制下企业合并				35,730.52	35,730.52
3. 本期减少金额				190,168.74	190,168.74
(1) 处置					
(2) 其他				190,168.74	190,168.74
4. 期末余额	621,591.49			5,112,326.46	5,733,917.95
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					

四、账面价值					
1. 期末账面价值	605,231.51	645,500.00		1,580,894.67	2,831,626.18
2. 期初账面价值	629,768.03	645,500.00		2,212,190.24	3,487,458.27

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

(十五) 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	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						
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。

2018 年 12 月 31 日，嘉德丰的主要资产为货币资金和在建项目，该商誉未发生减值情况。

(十六) 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	979,357.55	395,337.13	460,460.28		914,234.40
百货	71,218.78	298,220.42	68,389.81		301,049.39
其它	314,718.50		164,201.04		150,517.46
合计	1,365,294.83	693,557.55	693,051.13		1,365,801.25

(十七) 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	28,556,531.96	7,139,132.99
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	1,967,435.04	491,858.76	2,939,135.56	734,783.89
公允价值变动	143,889,822.44	35,972,455.61	59,835,434.64	14,958,858.66
固定资产累计折旧	6,233,914.72	1,558,478.68	1,452,326.64	363,081.66
预提土地增值税	1,013,155,320.36	253,288,830.09	1,031,309,109.80	257,827,277.45
其他	15,912,646.00	3,978,161.50		
合计	1,192,949,852.60	298,237,463.15	1,124,092,538.60	281,023,134.65

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	1,207,904,006.52	301,976,001.63	994,563,427.80	248,640,856.95
可供出售金融资产公允价值变动				
所得税项目清算时间性差异	526,617,548.44	131,654,387.11	424,852,352.28	106,213,088.07
合计	1,734,521,554.96	433,630,388.74	1,419,415,780.08	354,853,945.02

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

4. 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

(十八) 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
委托贷款（广州市东迅房地产发展有限公司）	400,000,000.00	250,000,000.00
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
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	350,000,000.00
委托贷款（广东亿华房地产开发有限公司）	1,113,260,000.00	
合计	1,904,260,000.00	641,000,000.00

(十九) 应付票据及应付账款**总表情况****1. 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	411,717,254.37	382,221,915.67
合计	411,717,254.37	382,221,915.67

其他说明：

□适用 √不适用

应付票据**1. 应付票据列示**

□适用 √不适用

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	405,857,250.00	378,238,283.56
应付购置款	1,379,534.90	1,575,097.03
应付服务费	4,480,469.47	2,408,535.08
合计	411,717,254.37	382,221,915.67

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
广州润诚市政工程发展有限公司	9,830,000.00	未结算
长沙靖港建筑工程有限公司	9,566,108.40	工程尚未完工

浙江中垚建设有限公司	89,004,249.47	未结算
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	8,477,611.28	工程尚未完工
从化市大兴企业有限公司	8,208,376.76	未结算
珠海世联房地产咨询有限公司	4,259,155.56	未结算
合计	129,345,501.47	/

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
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	16,405,133.24	12,593,672.43
广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.10	709,550.00
广州市住宅建设发展有限公司	38,298,619.93	
海南珠江建筑设计院有限公司		
广州珠江装修工程有限公司	564,264.18	564,264.63
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	55,978,838.52	13,877,208.13

(二十) 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	188,529,119.26	178,398,678.77
1 至 2 年		6,707,432.82
2 至 3 年		3,425,213.36
3 年以上		750,000.00
合计	188,529,119.26	189,281,324.95

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

(二十一) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,102,892.03	146,648,657.98	145,705,349.43	8,046,200.58
二、离职后福利-设定提存计划		12,689,186.50	12,687,181.72	2,004.78
三、辞退福利		16,107.50	16,107.50	
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,102,892.03	159,353,951.98	158,408,638.65	8,048,205.36

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	4,814,852.02	121,053,574.34	119,645,272.81	6,223,153.55
二、职工福利费		9,044,689.54	9,037,969.54	6,720.00
三、社会保险费	2,759.30	5,803,385.85	5,801,765.07	4,380.08
其中：医疗保险费	2,759.30	5,226,818.44	5,225,425.86	4,151.88
工伤保险费		229,377.39	229,354.50	22.89
生育保险费		203,907.46	203,788.37	119.09
重大疾病医疗补助		108,582.51	108,496.29	86.22
补充商业保险		10,783.77	10,783.77	
补充医疗保险		23,916.28	23,916.28	
四、住房公积金	-75,686.38	7,383,174.00	7,285,518.00	21,969.62
五、工会经费和职工教育经费	2,360,967.09	3,020,956.26	3,591,946.02	1,789,977.33
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		342,877.99	342,877.99	
合计	7,102,892.03	146,648,657.98	145,705,349.43	8,046,200.58

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		10,499,431.72	10,497,468.03	1,963.69
2、失业保险费		221,932.47	221,891.38	41.09
3、企业年金缴费		1,967,822.31	1,967,822.31	
合计		12,689,186.50	12,687,181.72	2,004.78

其他说明：

□适用 √不适用

(二十二) 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	147,356,705.54	21,973,744.37
消费税		
营业税	709,993.04	225,582.11
企业所得税	18,050,061.86	148,940,077.64

个人所得税	1,380,277.22	1,058,964.06
城市维护建设税	630,645.49	845,153.20
教育费附加	607,527.18	701,556.61
土地使用税	274,137.56	660,389.93
房产税	297,923.30	45,972.90
地方教育费附加	589,812.57	426,213.69
应交价格调节基金	79,905.38	79,905.38
土地增值税	425,367,148.94	541,321,811.56
印花税	57,853.50	0.22
合计	595,401,991.58	716,279,371.67

(二十三) 其他应付款**总表情况****1. 分类列示**

√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	109,868,986.54	41,863,248.25
应付股利		
其他应付款	1,503,746,136.09	1,286,971,299.89
合计	1,613,615,122.63	1,328,834,548.14

应付利息**1. 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,447,563.28	6,361,872.92
企业债券利息	107,421,423.26	35,501,375.33
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	109,868,986.54	41,863,248.25

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

公司分别于2016年6月22日、2016年9月5日分两期非公开发行公司债合计15亿元，并于2018年4月2日公开发行公司债券14亿元，2018年12月29日发行其他债券9亿元，按年付息，本期末应计提利息107,421,423.26元。

应付股利**1. 分类列示**

□适用 √不适用

其他应付款**1. 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	183,196,282.03	53,056,491.70
保证金	42,969,165.76	35,912,021.44
押金	25,178,854.74	15,607,856.33
税金	1,193,498,276.14	1,109,053,649.30
代收水电及排污费	14,916,065.56	15,230,402.57
代收燃气管道和电视初装款		2,276,816.26
代收产权费用	4,979,303.32	21,422,526.77
代收更换电梯费	5,350,358.93	1,951,921.15
代收煤气管道费	1,411,600.00	1,411,600.00
代收登记费及税费	67,876.02	71,271.02
定金等房地产业款	7,362,578.96	2,995,739.90
应缴员工个人社保、公积金	249,472.78	491,738.79
其他	24,566,301.85	27,489,264.66
合计	1,503,746,136.09	1,286,971,299.89

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
预提珠江璟园项目土地增值税	895,979,182.52	预提税金
预提御东雅苑土地增值税	156,258,117.42	预提税金
预提中侨中心项目土地增值税	47,729,673.94	预提税金
海南陆侨集团有限公司	17,101,559.75	往来款
淮北市热电有限公司	8,355,000.00	往来款
合计	1,125,423,533.63	/

其他说明：

□适用 √不适用

(二十四) 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	244,658,203.04	443,440,000.00
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		
合计	1,744,658,203.04	443,440,000.00

(二十五) 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	4,423,930,818.65	
抵押借款		4,852,436,808.70
保证借款	994,000,000.00	
信用借款		
合计	5,417,930,818.65	4,852,436,808.70

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

(二十六) 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	1,400,000,000.00	1,500,000,000.00
其他应付债券	900,000,000.00	
合计	2,300,000,000.00	1,500,000,000.00

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	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）	720,000,000.00	720,000,000.00		41,330,958.90		720,000,000.00	
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	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	780,000,000.00		40,066,089.03		780,000,000.00	
广州珠江实业开发股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）	100	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		1,400,000,000.00	72,765,000.00			1,400,000,000.00
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
合计	/	/	/	3,800,000,000.00	1,500,000,000.00	2,300,000,000.00	154,162,047.93		1,500,000,000.00	2,300,000,000.00

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

(二十七) 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

(二十八) 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			21,950,650.42
合计	85,921,100.11			85,921,100.11

(二十九) 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	193,748,374.06	36,107,937.08		229,856,311.14
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	193,748,374.06	36,107,937.08		229,856,311.14

(三十) 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	1,764,896,572.94	1,594,057,232.20

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	1,764,896,572.94	1,594,057,232.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	245,450,392.48	359,783,218.34
减：提取法定盈余公积	36,107,937.08	7,102,881.24
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		142,243,454.00
发放现金股利	42,673,036.15	39,597,542.36
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。

(三十一) 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	2,919,054,617.19	1,911,467,945.88	4,120,055,355.29	2,612,603,727.98
其他业务	485,467,322.38	183,276,817.54	119,798,782.05	46,490,926.18
合计	3,404,521,939.57	2,094,744,763.42	4,239,854,137.34	2,659,094,654.16

(三十二) 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	124,453.75	14,573,287.52
城市维护建设税	9,757,310.34	15,093,407.69
教育费附加	4,181,704.60	6,467,798.90
资源税		
房产税	9,725,885.93	9,157,563.36
土地使用税	3,359,222.20	2,946,780.48
车船使用税	29,700.00	42,363.96
印花税	3,612,036.74	2,688,833.43
土地增值税	264,385,318.55	568,125,076.85
地方教育费附加	2,888,860.12	4,311,865.92
其他	1,035.00	
合计	298,065,527.23	623,406,978.11

(三十三) 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	18,302,243.67	21,115,155.21
办公费	5,352,671.00	10,016,175.28
广告宣传费	17,637,166.45	23,359,381.48
展览费		14,740.00
委托代销手续费	500,000.00	1,505,018.33
销售服务费	39,772,553.48	69,581,488.63
其它费用	14,235,093.26	20,731,282.89
合计	95,799,727.86	146,323,241.82

(三十四) 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	75,569,181.87	59,290,296.53
办公费	8,771,453.75	7,401,922.55
业务招待费	4,596,709.85	3,388,043.76
诉讼及中介费	11,638,890.85	7,501,855.78
机动车辆费	2,882,755.75	2,532,806.22
交通差旅费	1,998,725.62	2,075,128.01
固定资产折旧费	19,144,539.09	11,624,446.18
排污费		38,688.93
堤围防护费	92,738.87	135,151.42
其他	9,120,407.61	9,223,829.97
合计	133,815,403.26	103,212,169.35

(三十五) 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	135,453,211.19	89,626,660.80
减：利息收入	-23,992,693.32	-35,228,641.59
汇兑损益		
银行手续费	848,852.80	642,930.99
其他	17,466,409.20	2,744,438.62
合计	129,775,779.87	57,785,388.82

(三十六) 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	640,000.00	20,000,000.00
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	20,000,000.00

(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	500,000.00	
合计	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	-32,066,552.95	
处置长期股权投资产生的投资收益	-118,373,082.74	100,071,281.23
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	-668,065.60
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		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	9,651,408.63	15,932,204.52
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-140,188,605.27	115,335,420.15

(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
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-84,054,387.79	-51,630,311.97
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		

按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-84,054,387.79	-51,630,311.97

(四十) 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	-33,700.79	
合计	-33,700.79	

(四十一) 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			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金	1,312,021.23	2,463,982.51	1,312,021.23
其他	864,926.15	1,160,345.90	864,926.15
合计	2,176,947.38	3,624,328.41	2,176,947.38

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

(四十二) 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	2,010,488.44	34,106.85	2,010,488.44
其中：固定资产处置损失	2,010,488.44	34,106.85	2,010,488.44
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	932,075.47	3,550,000.00	932,075.47
罚款支出	542,265.34	57,850.00	542,265.34
违约金	1,141,369.87	5,184,251.98	1,141,369.87
滞纳金	18,753.23	1,369,775.82	18,753.23
其他	1,685,070.10	640,070.44	1,685,070.10

合计	6,330,022.45	10,836,055.09	6,330,022.45
----	--------------	---------------	--------------

(四十三) 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	82,659,627.44	436,877,583.46
递延所得税费用	61,562,115.22	-276,257,248.88
合计	144,221,742.66	160,620,334.58

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	420,516,786.95
按法定/适用税率计算的所得税费用	105,129,196.73
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	17,392,232.19
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	49,897.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,082,675.01
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	23,733,090.85
所得税费用	144,221,742.66

其他说明：

□适用 √不适用

(四十四) 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	16,748,753.51	3,567,223.21
利息收入	23,992,693.32	35,228,641.59
往来款	130,558,301.09	129,199,594.91
保证金	2,159,112.00	9,049,192.80
物业维修基金	4,562,589.91	9,270,694.81
代收综合税费	20,090,998.39	26,257,322.99
其他	38,686,699.52	22,436,406.25
合计	236,799,147.74	235,009,076.56

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	115,145,843.51	109,516,519.18
捐赠支出	932,075.47	3,550,000.00
往来款	315,696,409.05	142,079,279.12
退押金、保证金	22,586,309.48	17,179,959.18
员工借款	36,654,078.18	30,788,492.24
代垫水电费、税费	44,665,238.83	5,183,795.42
其他	45,363,455.81	31,723,219.50
合计	581,043,410.33	340,021,264.64

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		615,268,638.32
委托贷款	143,345,430.05	52,708,278.79
保证金	30,000,000.00	20,000,000.00
展期服务费		900,000.00
违约金		560,000.00
股票账户利息收入	209,184,647.92	1,161.83
合计	382,530,077.97	689,438,078.94

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		255,200,000.00
购买股票手续费、税费等		184,732.20
合计	196,284,787.55	255,384,732.20

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	15,671,681.27	38,870,778.74
其他	26,521.19	
合计	15,698,202.46	38,870,778.74

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	4,650,000.00

其他融资费用	10,792,607.87	132,451.52
合计	11,912,607.87	4,782,451.52

(四十五) 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	276,295,044.29	525,904,752.00
加：资产减值准备	3,874,182.06	20,000,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	70,818,032.51	41,211,626.04
无形资产摊销	1,074,017.46	1,185,154.81
长期待摊费用摊销	693,051.13	965,612.26
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）	33,700.79	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,010,488.44	34,106.85
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	84,054,387.79	51,630,311.97
财务费用（收益以“-”号填列）	142,991,893.99	89,626,660.80
投资损失（收益以“-”号填列）	140,188,605.27	-115,335,420.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,214,328.50	-281,707,029.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	78,776,443.72	5,449,780.59
存货的减少（增加以“-”号填列）	-429,871,558.48	1,192,723,532.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,014,370,751.32	-963,770,802.90
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,127,886,093.97	207,926,357.58
其他		
经营活动产生的现金流量净额	467,239,303.12	775,844,642.85
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	1,428,765,224.81	2,275,101,353.52
减：现金的期初余额	2,275,101,353.52	2,229,121,598.15
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	-846,336,128.71	45,979,755.37

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	169,360,000.00
其中：盛唐房地产	13,000,000.00
新地项目	61,710,000.00
武高科	94,650,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	41,341,399.38
其中：盛唐房地产	195,502.31
新地项目	27,799,006.99
武高科	13,346,890.08
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	37,188,915.00
取得子公司支付的现金净额	165,207,515.62

3. 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	1,428,765,224.81	2,275,101,353.52
其中：库存现金	777,542.23	427,460.18
可随时用于支付的银行存款	1,426,698,181.35	2,273,387,092.11
可随时用于支付的其他货币资金	1,289,501.23	1,286,801.23
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	1,428,765,224.81	2,275,101,353.52
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

(四十六) 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

(四十七) 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

(四十八) 套期

适用 不适用

(四十九) 政府补助**1. 政府补助基本情况**

□适用 √不适用

2. 政府补助退回情况

□适用 √不适用

(五十) 其他

□适用 √不适用

八、合并范围的变更**(一) 非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
盛唐房地产	2018.05.31	1,561.22	51.00	增资扩股	2018.05.31	*1	11,593.31	-3,427.37
湖南武高科	2018.06.22	7,444.98	72.00	股权转让	2018.06.22	*2	1,070.57	-506.09
新地置业	2018.06.22	11,419.02	72.00	股权转让	2018.06.22	*2	26,208.51	3,207.04

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。

盛唐房地产是 2007 年 01 月 09 日经广州市从化区工商行政管理局核准登记的有限责任公司，2018 年 1 月 25 日，本公司与广州盛唐签订《广州市从化盛唐·翰林国际公馆项目合作合同》，通过增资扩股 1,561.22 万元取得广州盛唐 51.00%的股权，工商变更登记日为 2018 年 02 月 01 日，1,561.22 万元增资扩股款支付日为 2018 年 5 月 31 日，本次合并日确定为 2018 年 5 月 31 日，并将广州盛唐 2018 年 5 月 31 日至 2018 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳入合并范围。

*2. 投资协议已经董事会审批通过、已办理工商变更、已支付股权转让价款大于 50%，并且有能力支付剩余款项、实际上已控制了被合并方的财务和经营政策。

武高科地产是 2003 年 11 月 14 日经长沙市望城区工商行政管理局核准登记的有限责任公司，2018 年 5 月 23 日，本公司与湖南武高科签订《长沙新地·东风明珠项目股权转让合同》，通过股权转让价款 7,444.98 万元取得湖南武高科 72.00%的股权，工商变更登记日为 2018 年 06 月 19 日，6,171.00 万元首期股权转让款支付日为 2018 年 6 月 22 日，本次合并日确定为 2018 年 6 月 22 日，并将湖南新地 2018 年 6 月 22 日至 2018 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳入合并范围。

新地置业是 2013 年 07 月 24 日经长沙市望城区工商行政管理局核准登记的有限责任公司，

2018年5月23日，本公司与新地置业签订《长沙新地·东风明珠项目股权转让合同》，通过股权转让价款11,419.02万元取得湖南新地72.00%的股权，工商变更登记日为2018年06月19日，9,465.00万元首期股权转让款支付日为2018年6月22日，本次合并日确定为2018年6月22日，并将湖南新地2018年6月22日至2018年12月31日的损益及现金流量纳入合并范围。

*3. 广州东湛是1993年3月20日经广州市工商行政管理局核准登记的有限责任公司，2018年6月21日，本公司与广州东湛公司签订《广东省广州花都颐和盛世项目合作合同》，通过增资扩股6,500.00万元，取得广州东湛30.23%的股权，工商变更登记日为2018年6月25日，6,500.00万元增资扩股款支付日为2018年6月26日。由于本次收购完成后，本公司拥有广州东湛30.23%的股权，且通过与广州东湛股东之一禾盛财务投资有限公司（持股比例69.77%）签订一致行动人协议，约定禾盛公司作为公司的一致行动人“配合公司控制、管理广州东湛公司”，拟通过该协议确定公司对广州东湛公司的实际控制权。2018年半年报及三季度报表，公司根据《企业会计准则》，基于当时的证据判断，将广州东湛公司纳入合并范围；后期由于在管理过程中无法控制的现象逐渐呈现，最终导致公司无法对广州东湛实施控制，2018年度不将广州东湛纳入合并范围。

2. 合并成本及商誉

适用 不适用

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	盛唐房地产		新地房地产		武高科房地产	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	319,938,520.00	244,694,213.19	521,586,830.52	371,742,626.86	163,564,040.31	249,638,122.25
货币资金	195,502.31	195,502.31	13,346,890.08	13,346,890.08	27,799,006.99	27,799,006.99
应收款项	0.00	0.00	1,520,000.00	1,520,000.00	2,211,074.00	2,211,074.00
存货	246,727,087.72	171,482,780.91	449,200,645.96	299,356,442.30	54,670,999.02	140,745,080.96
固定资产	6,800.64	6,800.64	5,942.00	5,942.00	6,368,798.48	6,368,798.48
无形资产	16,050.00	16,050.00				
预付账款	52,604,777.18	52,604,777.18			2,005,893.00	2,005,893.00
其他应收款	15,766,331.59	15,766,331.59	725,726.00	725,726.00	57,828,292.92	57,828,292.92
其他非流动资产	4,621,970.56	4,621,970.56	29,431,654.50	29,431,654.50		
投资性房地产			16,955,493.30	16,955,493.30		
递延资产			10,400,478.68	10,400,478.68		
其他流动资产					12,679,975.90	12,679,975.90
负债：	289,326,275.00	289,326,275.00	362,989,363.14	362,989,363.14	60,161,507.69	60,161,507.69
借款	22,000.00	22,000.00				
应付款项			2,964,556.28	2,964,556.28	13,629,985.18	13,629,985.18
递延所得税负债					27,994,967.21	27,994,967.21
应付账款	36,076,455.37	36,076,455.37				
预收账款	116,004,242.00	116,004,242.00	281,272,828.00	281,272,828.00		
应付职工薪酬	197,788.05	197,788.05				
应交税费	218,177.38	218,177.38	18,293,422.23	18,293,422.23	16,834,703.37	16,834,703.37
其他应付款	136,807,612.20	136,807,612.20	60,458,556.63	60,458,556.63	1,701,851.93	1,701,851.93
净资产	30,612,245.00	-44,632,061.81	158,597,467.38	8,753,263.72	103,402,532.62	189,476,614.56

减：少数股东权益	15,000,000.05	-21,869,710.29	44,407,290.86	2,450,913.84	28,952,709.14	53,053,452.08
取得的净资产	15,612,244.95	-22,762,351.52	114,190,176.52	6,302,349.88	74,449,823.48	136,423,162.48

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据评估报告及支付对价确认被合并方于合并日的可辨认资产、负债公允价值。

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

6. 其他说明

适用 不适用

(二) 同一控制下企业合并

适用 不适用

(三) 反向购买

适用 不适用

(四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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. 本期股份公司通新设立海南珠江绿岛投资有限公司，珠江绿岛是 2018 年 1 月 2 日经海南省海口市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. 按照关于拟公开挂牌转让海南美豪利投资有限公司股权的公告，以及 2018 年 11 月 26 日解除一致行动人协议后，股份公司丧失对美豪利公司控制权，美豪利公司本期不再纳入合并范围。

(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	
珠江物业	广州市	广州市	物业管理	80		设立取得
湖南珠江	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	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100		设立取得
健康管理	广州市	广州市	商务服务业	100		设立取得
嘉德丰	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
海南锦绣	海南省	海南省	度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发	51		增资扩股
广隆房地产	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
中侨置业	安徽省	安徽省	房地产开发	50.71		增资扩股
海南美豪利	海南省	三亚市	实业投资、房地产开发经营	40.32		股权收购
金海投资	广州市	广州市	房地产经营管理策划	55		增资扩股
开平恒祥	开平市	开平市	房地产开发、物业租售	40		增资扩股
珠江绿岛	海南省	海南省	房地产项目投资、房屋租赁、物业服务	100		设立取得
盛唐房地产	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

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
珠江物业	20	393,580.28		1,812,532.36
海南锦绣	49	-328,388.05		347,282,421.45
中侨置业	49.29	-3,621,251.41		541,782,888.25
海南美豪利	59.6774	46,115,459.41		
金海投资	45	-16,327,954.65		-17,634,257.02
开平恒祥	60	13,746,429.62		31,519,520.86
盛唐房地产	49	-36,142,712.59		-25,688,046.71

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
珠江物业	52,919,309.14	1,877,169.74	54,796,478.88	45,733,817.07		45,733,817.07	56,492,332.93	500,250.06	56,992,582.99	49,897,822.59		49,897,822.59
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	810,998,570.10	490,733.12	811,489,303.22	14,836,669.16	93,350,652.46	108,187,321.62
中侨置业	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	1,779,974,797.03	2,215,883.39	1,782,190,680.42	92,852,244.19	582,817,560.48	675,669,804.67
海南美豪利							579,785,276.66	7,119,633.76	586,904,910.42	381,116,087.87	5,071,393.17	386,187,481.04
金海投资	11,168,600.14	474,757,108.89	485,925,709.03	144,574,317.40	380,538,629.45	525,112,946.85	178,065,050.05	441,296,773.37	619,361,823.42	11,114,908.78	611,149,808.79	622,264,717.57
开平恒祥	162,093,699.59	32,289,624.62	194,383,324.21	154,794,983.28	3,460,486.74	158,255,470.02	196,876,665.33	22,412,104.05	219,288,769.38	186,872,733.60	3,994,217.04	190,866,950.64
盛唐房地产	216,154,541.63	43,160.64	216,197,702.27	164,578,984.19	59,825,506.18	224,404,490.37						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠江物业	56,801,728.31	1,967,901.41	1,967,901.41	-6,239,919.57	50,819,102.48	1,750,010.46	1,750,010.46	8,773,806.21
海南锦绣		-670,179.70	-670,179.70	-2,074,150.65		-1,202,276.57	-1,202,276.57	-19,393,190.80
创基房地产					121,314,334.73	-21,464,102.86	-21,464,102.86	-25,664,085.00
中侨置业	103,981,229.42	-7,346,827.77	-7,346,827.77	-103,441,503.49	227,587,456.63	10,444,835.40	10,444,835.40	55,346,806.17
海南美豪利	503,395,661.88	77,274,578.67	77,274,578.67	141,603,971.77	1,776,700,249.84	287,717,818.40	287,717,818.40	696,794,225.21
金海投资	2,205,855.13	-36,284,343.67	-36,284,343.67	7,796,774.70	15,746.80	-25,121,075.97	-25,121,075.97	-1,951,823.47
开平恒祥	65,664,558.16	7,746,035.45	7,746,035.45	-8,541,546.30	317,406,040.00	16,621,818.74	16,621,818.74	-5,520,182.95
盛唐房地产	115,933,110.24	-34,273,698.98	-34,273,698.98	-43,903,135.54				

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	49.00		权益法
海南美豪利投资有限公司	海南	海南	房地产业	40.32		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	东莞	批发业	49.00		权益法
广东亿华房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	41.00		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	
	广州天晨公司	海南美豪利公司	广州东湛公司	广州穗芳鸿华公司	广东亿华公司	广州天晨公司	广州穗芳鸿华公司
流动资产	1,568,351,973.74	497,223,329.43	1,094,860,903.05	30,330,744.42	2,414,429,228.57	1,393,562,838.56	15,718,712.07
其中: 现金和现金等价物	13,476,191.14	48,912,912.66	38,128,853.78	13,810,107.82	3,264,951.85	39,720,713.87	1,581,352.68
非流动资产	281,922.52	7,183,251.98	169,603,262.03	1,186,179,600.12	34,566.50	277,769.44	1,237,204,335.37
资产合计	1,568,633,896.26	504,406,581.41	1,264,464,165.08	1,216,510,344.54	2,414,463,795.07	1,393,840,608.00	1,252,923,047.44
流动负债	46,224,057.86	390,805,418.46	475,322,528.91	151,313,704.12	302,761,764.56	68,768,801.14	161,180,940.35
非流动负债	1,515,200,000.00		594,584,610.97	249,582,132.48	2,000,431,866.29	1,315,200,000.00	215,610,489.80
负债合计	1,561,424,057.86	390,805,418.46	1,069,907,139.88	400,895,836.60	2,303,193,630.85	1,383,968,801.14	376,791,430.15
少数股东权益							
归属于母公司股东权益	7,209,838.40	113,601,162.95	194,557,025.20	815,614,507.93	111,270,164.21	9,871,806.86	876,131,617.29
按持股比例计算的净资产份额	3,532,820.82	45,806,942.53	58,814,588.72	399,651,108.89	45,620,767.34	4,837,185.36	429,304,492.47
调整事项		-15,806,942.53	11,304,161.28				
--商誉							
--内部交易未实现利润							
--其他		-15,806,942.53	11,304,161.28				
对合营企业权益投资的账面价值	3,532,820.82	30,000,000.00	70,118,750.00	399,651,108.89	45,620,767.34	4,900,000.00	434,350,000.00
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值							
营业收入		3,436.19	938,874,640.82	2,295,323.76			364,337.12
财务费用	1,914.85	-461,523.72	-290,296.57	17,698,756.95	6,684.88	1,711.76	4,072,579.92
所得税费用							
净利润	-2,661,968.46	-2,162,313.15	14,376,423.84	-60,517,109.35	-2,729,835.77	-128,193.14	-10,296,954.14
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额	-2,661,968.46	-2,162,313.15	14,376,423.84	-60,517,109.35	-2,729,835.77	-128,193.14	-10,296,954.14
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

(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

(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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

(九) 其他

适用 不适用

十二、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
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

本企业的母公司情况的说明

本公司的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珠江实业集团有限公司

(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
珠江物业	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	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
湖南珠江	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	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
海南锦绣	控股子公司	有限公司	海南	郑暑平	度假酒店开发、高尔夫 开发经营、农业开发	10,000.00	51	51	91460000786600533L
广隆房地产	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
健康管理	全资子公司	有限公司	广州	罗晓	护理机构服务; 保健按 摩; 企业管理服务等	200.00	100	100	91440104093594556N
中侨置业	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
海南美豪利	控股子公司	有限公司	海南	陈琼岛	房地产开发	7,440.00	40.3226	40.3226	91460200780733255G
金海投资	控股子公司	有限公司	广州	罗晓	房地产经营管理策划	1,222.00	55	55	91440000781169772C
开平恒祥	控股子公司	有限公司	开平	辛磊	房地产开发、物业租售	400.00	40	40	914407830868461458
珠江绿岛	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
盛唐房地产	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

(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附注

适用 不适用

详见第十节财务报告中的第九点（三）在合营企业或联营企业中的权益

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

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
广州市住宅建设发展有限公司	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	母公司的全资子公司
广州江富投资管理有限公司	母公司的全资子公司
海南陆侨集团有限公司	其他
广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他
广州市骏合展览策划有限公司	其他
开平住宅建筑工程集团有限公司	其他
广东嘉福国际大酒店公司	其他
三亚美豪利酒店投资有限公司	其他
广州中侨房地产开发有限公司	其他

(五) 关联交易情况**1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江实业集团有限公司	工程款	1,857,521.19	4,004,720.99
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	5,997,388.18	14,289,115.99
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	26,532,611.69	62,043,521.51
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	4,536,865.22	21,542,639.09
广州市住宅建设发展有限公司	建设工程	497,564,267.45	436,803,411.13
广州珠江物业酒店管理有限公司	酒店管理	4,524,585.84	7,444,799.60

海南珠江建筑设计院有限公司	勘察设计费	572,830.19	582,476.42
---------------	-------	------------	------------

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

3. 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州珠江工程建设监理有限公司	商铺	1,085,561.96	1,106,700.00
广州珠建工程造价咨询有限公司	商铺	350,049.51	356,800.00
广州江富投资管理有限公司	商铺	4,580,213.20	4,497,200.00
广东嘉福国际大酒店公司	酒店	1,500,000.00	1,000,000.00

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
广州好世界综合大厦有限公司	办公室及车位	1,869,454.26	2,513,377.40

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16,469.00元/月(2018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, 租金78,127.00元/月(2018年)

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, 租金30,477.00元/月(2018年)。

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30-32楼、5楼作公寓用途使用, 建筑面积约5,231.29平方米, 3,500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 自编之一作商业用途使用，建筑面积约 43.49 平方米，玉菡路 28 号 4 层自编 03 作商业用途使用，建筑面积约 446.88 平方米。

广东嘉福国际大酒店有限公司承租由金海投资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（2018 年）。

广州好世界综合大厦有限公司将位于越秀区环市路 362-366 号好世界广场 3001-3010 室、3208-10、1608 室、1609 室及 1008 室房号的房地产出租给珠江实业作为办公用途使用，将好世界广场第 7 层停车场 46、56-58、60-65 号共十个停车位出租给珠江实业车辆停放、将好世界广场第 7 层停车场 65 号停车位旁原摩托车停泊处出租给珠江实业作为司机值班室。2018 年租赁费用合计 1,869,454.26 元。2018 年 9 月 1 日起，办公地址由“广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼”搬迁至广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼。

4. 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

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
拆出				
广州捷星房地产开发有限公司	29,694,600.00	2015.12	2018.12	借款年利率为 6.20%
广州捷星房地产开发有限公司	7,785,000.00	2017.08	2020.08	借款年利率为 6.20%
广州捷星房地产开发有限公司	5,190,600.00	2018.10	2019.10	借款年利率为 6.20%
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018.06	2021.06	借款年利率为 12%
广州天晨房地产开发有限公司	455,200,000.00	2018.09	2020.07	借款年利率为 12%
广州天晨房地产开发有限公司	1,060,000,000.00	2017.08	2020.07	借款年利率为 12%
广东亿华房地产开发有限公司	840,000,000.00	2018.06	2021.06	借款年利率为 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	借款年利率为 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	借款年利率为 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

8. 其他关联交易

√适用 □不适用

交易类型	关联方名称	本期发生额	上期发生额	定价方式及决策程序
股权投资	广东亿华房地产开发有限公司	46,740,000		第九届董事会 2018 年第二次会议审议
股权投资	广州东湛房地产开发有限公司	65,000,000		第九届董事会 2018 年第八次会议审议
委托贷款	广东亿华房地产开发有限公司	1,113,260,000		第九届董事会 2018 年第二次会议审议

(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	9,375,000.00		8,625,000.00	
预付账款					
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	305,102.00			
	广州市住宅建设发展有限公司	14,689,335.58			
	开平住宅建筑工程集团有限公司	5,956,589.71		61,793,660.88	
其他应收款					
	广州好世界综合大厦有限公司	211,019.00		211,019.00	
	广州东湛房地产开发有限公司	345,161,667.00			
	广州珠江物业酒店管理有限公司	702,457.29		309,372.59	
	广州市住宅建设发展有限公司	66,000.00		2,938,795.52	
	广东亿华房地产开发有限公司	915,403,592.55			
	广州珠江装修工程有限公司	122,724.00		122,724.00	
	广州捷星房地产开发有限公司	49,047,288.43		41,455,088.36	
	海南陆侨集团有限公司	259,000,000.00		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	39,018,819.79		47,858,501.55	
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	109,434,032.00			
	合计	1,752,691,427.35		426,511,961.90	

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			
	广州市住宅建设发展有限公司	54,503,753.13	12,593,672.43
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.10	709,550.10
	广州珠江装修工程有限公司	564,264.18	564,264.63
	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	1,000.00	123,724.00
	广州珠江工程建设监理有限公司	126,040.00	26,040.00
	广州珠江实业集团有限公司	424,855.56	424,855.56
	广州市住宅建设发展有限公司	1,028,947.02	324,479.02
	广州珠江物业酒店管理有限公司	206,958.40	235,290.94
	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	14,525,509.75
	合计	74,673,075.21	29,541,983.50

(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 2018 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 1,193,169,190.62 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	7,259,861,199.17	6,066,692,008.55	1,193,169,190.62
合计	---	7,259,861,199.17	6,066,692,008.55	1,193,169,190.62

(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

截止 2018 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 1,647,839,011.00 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	30,724,586.03

(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

2019 年 2 月 26 日珠江实业通过广州产权交易所公开挂牌转让珠江实业持有的海南美豪利 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。

2019 年 3 月 2 日董事会通过非公开发行公司债券预案：发行公司债券本金总额不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。

十六、 其他重要事项**(一) 前期会计差错更正****1. 追溯重述法** 适用 不适用**2. 未来适用法** 适用 不适用

(二) 债务重组适用 不适用**(三) 资产置换****1. 非货币性资产交换**适用 不适用**2. 其他资产置换**适用 不适用**(四) 年金计划**适用 不适用**(五) 终止经营**适用 不适用**(六) 分部信息****1. 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用**2. 报告分部的财务信息**适用 不适用**3. 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**适用 不适用**4. 其他说明**适用 不适用**(七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**(八) 其他**适用 不适用**十七、 母公司财务报表主要项目注释****(一) 其他应收款****总表情况****1. 分类列示**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	3,008,696,195.02	1,449,725,435.95
合计	3,008,696,195.02	1,449,725,435.95

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

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

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

1. 其他应收款分类披露

√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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,008,696,195.02	99.99			3,008,696,195.02	1,449,725,435.95	99.99			1,449,725,435.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	0.01	200,000.00	100.00		200,000.00	0.01	200,000.00	100.00	
合计	3,008,896,195.02	/	200,000.00	/	3,008,696,195.02	1,449,925,435.95	/	200,000.00	/	1,449,725,435.95

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	1,982,509,006.53		
1 年以内小计	1,982,509,006.53		
1 至 2 年	988,608,747.31		
2 至 3 年	4,542,640.28		
3 年以上	33,035,800.90		
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	3,008,696,195.02		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

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	2,990,117,678.81	1,429,679,842.97
备用金	3,154,825.75	4,844,451.34
保证金	7,086,809.69	6,886,809.69
押金	229,310.00	229,310.00
应收代付款	359,550.04	359,550.04
物业维修基金	7,547,901.11	7,837,542.13
其他	400,119.62	87,929.78
合计	3,008,896,195.02	1,449,925,435.95

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

4. 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

5. 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
广州天晨房地产开发有限公司	往来款	1,562,099,666.91	1-2 年	51.92	
广州亿华房地产开发有限公司	往来款	915,403,592.55	1 年以内	30.42	
广州东湛房地产开发有限公司	往来款	345,161,667.00	1 年以内	11.47	
穗芳鸿华科技发展有限公司	往来款	107,172,395.24	1 年以内	3.56	
广州捷星房地产开发有限公司	往来款	49,047,288.43	1-3 年	1.63	
合计	/	2,978,884,610.13	/	99.00	

6. 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

7. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

8. 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	2,252,959,160.00		2,252,959,160.00	2,130,158,000.00		2,130,158,000.00
对联营、合营企业投资	548,923,447.05		548,923,447.05	439,250,000.00		439,250,000.00
合计	2,801,882,607.05		2,801,882,607.05	2,569,408,000.00		2,569,408,000.00

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
珠江物业	2,400,000.00			2,400,000.00		
珠江投资	18,000,000.00			18,000,000.00		
湖南珠江	394,000,000.00			394,000,000.00		
嘉德丰	473,698,000.00	37,188,915.00		510,886,915.00		
海南锦绣	359,000,000.00			359,000,000.00		
健康管理	1,240,000.00			1,240,000.00		
广隆房地产	335,600,000.00			335,600,000.00		
安徽中侨	500,000,000.00			500,000,000.00		
海南美豪利	30,000,000.00		30,000,000.00			
金海投资	12,220,000.00			12,220,000.00		
开平恒祥	4,000,000.00			4,000,000.00		
珠江绿岛		100,000,000.00		100,000,000.00		
盛唐房地产		15,612,245.00		15,612,245.00		
合计	2,130,158,000.00	152,801,160.00	30,000,000.00	2,252,959,160.00		

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	4,900,000.00			-1,367,179.18						3,532,820.82	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	434,350,000.00			-34,698,891.11						399,651,108.89	
广东亿华房地产开发有限公司		46,740,000.00		-1,119,232.66						45,620,767.34	
海南美豪利投资有限公司		30,000,000.00								30,000,000.00	
广州东湛房地产开发有限公司		65,000,000.00		5,118,750.00						70,118,750.00	
小计	439,250,000.00	141,740,000.00		-32,066,552.95						548,923,447.05	
二、联营企业											
小计											
合计	439,250,000.00	141,740,000.00		-32,066,552.95						548,923,447.05	

(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	231,429,240.25	63,871,050.93	107,739,945.39	32,787,848.57
其他业务	396,136,051.65	178,040,200.48	88,388,187.11	42,348,258.28
合计	627,565,291.90	241,911,251.41	196,128,132.50	75,136,106.85

(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	88,792,560.38
权益法核算的长期股权投资收益	-32,066,552.95	18,175,945.21
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	-668,065.60
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的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品收益		7,392,137.80
合计	302,664,823.63	113,692,577.79

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	-120,417,271.97	
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）	500,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	228,847,725.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	
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	167,099,647.40	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,142,586.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-79,464,977.92	
少数股东权益影响额	-2,165,165.87	
合计	117,856,685.17	

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	8.17	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.25	0.15	0.15

(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：2019 年 4 月 11 日

修订信息

适用 不适用