

广州珠江实业开发股份有限公司

600684

2013 年年度报告

重要提示

一、 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、 公司负责人郑暑平、主管会计工作负责人张逸波及会计机构负责人（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、 前瞻性陈述的风险声明

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。

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	23
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	27
第八节	公司治理.....	34
第九节	内部控制.....	38
第十节	财务会计报告.....	39
第十一节	备查文件目录.....	108

第一节 释义及重大风险提示

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	指	广州珠江实业开发股份有限公司
控股股东、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
嘉德丰公司	指	广东嘉德丰投资发展有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、行业风险、财务风险等，请查阅“第四节 董事会报告”中董事会关于公司未来发展的展望部分内容。

第二节 公司简介

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
公司的中文名称简称	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	郑暑平

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄静	马敏虹
联系地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
电话	020-83752828	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	huangjing@gzzjsy.com	maminhong@gzzjsy.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室
公司注册地址的邮政编码	510060
公司办公地址	广州市环市东路 362-366 号好世界广场 30 楼
公司办公地址的邮政编码	510060
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报纸名称	《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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 10 月 14 日
注册登记地点	广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场

	3001-3005 室
企业法人营业执照注册号	440101000083068
税务登记号码	国税: 44010219048157X; 地税: 44010019048157X
组织机构代码	19048157-X

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 1993 年年度报告公司基本情况部分。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司上市以来，主营业务未发生变化。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

公司上市以来，控股股东未发生变更。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（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

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	2,337,059,069.32	1,797,185,026.24	30.04	1,212,421,627.36
归属于上市公司股东的净利润	449,571,230.79	344,312,431.43	30.57	221,903,626.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	448,649,854.10	343,953,346.87	30.44	221,625,183.00
经营活动产生的现金流量净额	372,754,780.48	400,447,780.77	-6.92	19,385,295.96
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,830,913,088.99	1,447,722,136.64	26.47	1,103,409,705.21
总资产	5,263,100,208.85	3,589,530,844.96	46.62	2,811,902,272.05

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.95	0.73	30.57	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.95	0.73	30.57	0.47
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.95	0.73	30.44	0.47
加权平均净资产收益率(%)	27.33	26.99	增加 0.34 个百分点	22.36
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	27.28	26.96	增加 0.32 个百分点	22.33

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-13,064.99	841,309.66	167,004.74
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	2,526,712.07	2,213,006.85	1,121,434.03
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,536,257.33	-2,600,815.76	-929,446.92
少数股东权益影响额	251,112.51	25,278.66	12,266.11
所得税影响额	-307,125.57	-119,694.85	-92,814.49
合计	921,376.69	359,084.56	278,443.47

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，房地产宏观调控政策稳定，房地产市场回暖，并呈现了分化趋势。

第一，政策稳定。房地产行业仍然处于国家宏观调控阶段，国家持续执行“限购、限贷、限价”的调控政策。围绕“稳增长、调结构、促改革”的目标，国家在政策层面更加注重房地产市场长效机制的建立健全。

第二，市场回暖。由于刚性需求释放，房地产市场明显回暖。2013 年，全国商品房销售面积 13.06 亿平方米，同比增长 17.3%；全国商品房销售额 8.14 万亿元，同比增长 26.3%；全国房地产新开工面积 20.12 亿平方米，同比增长 13.5%；全国房地产开发企业购买土地 3.88 亿平方米，同比增长 8.8%。

第三，市场分化。一是一线城市房屋依然供不应求，地价和房价持续创造历史新高，而三四线城市开始出现一定程度的风险；二是房地产企业的集中程度越来越高，规模超过千亿的企业越来越多。

报告期内，公司积极应对房地产市场调控政策和房贷紧缩政策，坚持稳健的经营原则和灵活的经营策略，全体员工开拓进取、努力拼搏，紧紧围绕公司发展战略规划和年度经营目标，扎实开展各项经营管理工作，实现了业绩稳定增长。

1、公司业绩

报告期内，公司实现营业总收入 233,705.91 万元，同比增长 30.04%；实现利润总额 59,842.86 万元，同比增长 30.28%；实现净利润 44,957.12 万元，同比增长 30.57%；实现每股收益 0.95 元；加权平均净资产收益率为 27.33%，比上年同期提升 0.34 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 526,310.02 万元，同比增长 46.62%，归属于母公司所有者权益 183,091.31 万元，同比增长 26.47%，公司资产负债率为 63.20%。

2、公司各项目情况

广州板块：

(1) 广州珠江璟园项目

基本情况：项目位于广州市珠江新城珠江公园正南面。定位为可私家收藏的国际大都市城市名片，CBD 别墅级国际人文社区。项目占地面积约 2 万平方米，总建筑面积约 12.9 万平方米。项目推广案名为珠江颐德公馆，分为南区（颐公馆）和北区（德公馆），南区为类别墅洋房，北区为 5 幢 150 米超高层建筑，户型分为平层、底 TOWN、错层复式、空中花园复式及天际别墅等类型。

报告期内主要情况：珠江璟园项目新增签约住宅面积 29,379.18 平方米，其中，南区别墅 1150.81 平方米，北区高层 28,228.37 平方米。截止到报告期末，珠江璟园项目尚余未签约销售住宅面积 7109.11 平方米。工程进度正在进行竣工验收。

(2) 广州珠江嘉园项目

基本情况：项目位于广州市萝岗永和开发区永和大道和永顺大道交会处，永和大道以东、瑶田河大街北侧。定位为精品刚需商住社区。项目占地面积约 9.9 万平方米，总建筑面积约 32.9 万平方米，其中地上约 25.5 万平方米，地下 7.4 万平方米；项目预计可售面积约 24.3 万平方米，其中住宅约 22.3 万平方米，商业约 2 万平方米，商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。

报告期内主要情况：公司完成收购广东嘉德丰投资发展有限公司 80% 股权，启动开发珠江嘉园项目，并于 2013 年 9 月开工，项目进度为进行主体施工。预计项目一期在 2014 年第二季度达到预售条件，项目二期在 2014 年第四季度达到预售条件。

(3) 广州 S8 项目

基本情况：项目位于广州市东风中路与仓边路交会处西南侧，地处越秀区传统商务区，临近省、市两级政府，地理位置优越。项目定位为超甲级智能生态写字楼，总用地面积 7445 平方米，总建筑面积约 5.8 万平方米，其中，地上约 4.3 万平方米，地下 1.5 万平方米。项目商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。项目于 2012 年 12 月开工建设。

报告期内主要情况：项目工程方面已进展到底板砼浇捣，基础施工进度比原计划提前一个半月；营销及招商方案设计工作正在积极推进。项目预计 2015 年第二季度达到预售条件，2016 年竣工。

(4) 广州广隆项目

基本情况：项目由公司与隆丰国际发展有限公司（香港会德丰下属港资企业）合作经营的广州市广隆房地产有限公司（简称“广隆公司”）开发，公司占广隆公司 30% 干股。广隆项目销售案名为御东雅苑，位于广州市东风中路与解放路交会处、中山纪念堂斜对面，地处广州市传统中轴线之上、越秀区核心位置，拥有便利的交通、繁华的商业，以及良好的人文、绿化景观和医疗、教育等配套资源。项目定位为老城区极品大宅及公寓，附带精装修，占地面积 8840 平方米，总建筑面积近 5 万平方米，其中，地上面积约 3.4 万平方米，地下面积约 1.5 万平方米，项目预计可售面积约为 3.1 万平方米，其中，住宅约 2.3 万平方米，公寓近 7 千平方米，商业物业约 1 千平方米。

报告期内主要情况：项目工程进度施工至主体结构 29 层。项目公寓于 2014 年 1 月对外销售，住宅部分预计 2014 年第二季度对外销售。

湖南板块：

(5) 长沙珠江花城项目

基本情况：项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，定位为长沙首席成熟精装大盘。项目占地 390 亩，总建筑面积约 62 万平方米，共分四个组团开发。项目内的长沙珠江花园酒店，总建筑面积约 4 万平方米。酒店以豪华、精致、注重细节为目标，以绿色、低碳为理念，以人性化、个性化、智能化为突出特色，定位为高档个性化精品酒店，具有客房、会议、餐饮、康体等功能，提供金钥匙贴身管家等五星级服务。

报告期内主要情况：珠江花城项目新增签约住宅面积 3596.77 平方米，签约公寓面积 3458.22 平方米。项目已完成竣工验收，已售部分交付完毕。长沙珠江花园酒店已与 14 家主力商家完成签约，并完成商业部分的招商工作，在报告期内正式对外营业。截止到报告期末，珠江花城项目住宅部分已售罄，尚余未销售公寓面积 5481 平方米。

(6) 长沙珠江酃城项目

基本情况：项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，为珠江花城的二期项目，共分五个组团开发。项目占地约 471 亩，总建筑面积约 53 万平方米，其中，地上面积约 42 万平方米，地下面积约 11 万平方米；规划住宅面积约 40 万平方米，商铺面积 7710 平方米。

报告期内主要情况：珠江酃城项目对外销售的三个组团新增签约住宅面积 100,821.91 平方米。工程方面珠江酃城一组团已完成主体施工，正在进行室内精装修及交楼环境施工；二组团已完成主体结构封顶；三组团正在进行主体施工；四组团、五组团正在进行前期规划和报建工作。

(7) 长沙华英地块项目

基本情况：项目位于长沙市开福区，南邻福元西路，东邻新欣路，西邻珠江花城幼儿园，北邻珠江花城。项目有效用地面积约 77.4 亩，规划总建筑面积约 22 万平方米，其中地上约 18 万平方米，地下约 4 万平方米，规划商业比例将不低于 30%，将与长沙珠江花园酒店共同打造成大型城市综合体。

报告期内主要情况：项目正在进行前期规划和报建工作，计划 2014 年启动，2015 年开工。

海南板块：

(8) 海口五源河项目

基本情况：项目位于海口市秀英区南海大道北侧。定位为集度假酒店、酒店公寓、高端低层、多层住宅、商业及餐饮等为一体的高品质休闲度假项目。项目占地面积约 740 亩，预估总

建筑面积约 46 万平方米，可售面积约 33 万平方米。项目商业物业预计将视市场情况按一定比例采取租、售结合的经营模式。

报告期内主要情况：公司实施收购海南锦绣实业有限公司（以下简称“海南锦绣实业”）51% 股权，并于 2014 年第一季度完成工商变更等相关手续，着手开发海口五源河项目。项目方面已完成前期策划及前期概念性规划设计等工作。项目计划分期分组团开发，首期计划于 2014 年末或 2015 年初动工。

3、物业经营与管理情况

基本情况：公司的物业经营与管理发展平稳、规范有序。公司拥有商业、酒店、住宅、停车场等各类经营性物业约 13 万平方米，其中，广州地区约 4 万平方米，长沙地区约 9 万平方米；公司管理住宅、商业、办公、停车场各类物业面积约 119 万平方米。

报告期内主要情况：报告期内，公司物业经营及管理实现收入 6798.68 万元，其中，物业经营收入 3040.18 万元，物业管理收入 3121.48 万元，旅游酒店收入 637.02 万元。公司秉持着“品牌形象匹配、经营业态互补、商业条件合理、经营稳定可持续”的原则，积极对外拓展并创新招商方式，成功引入酒店式商务中心模式，完成了广州地区部分商业物业的重新招租工作，物业业态实现升级，经营业绩得到提升。长沙珠江花园酒店正式对外营业，开启公司酒店经营管理序幕。

4、项目拓展情况

基本情况：公司积极开展土地储备和新项目拓展工作，加大对旅游地产和养老地产调研和投入力度。根据“一核两翼”的战略发展布局，公司重点对广州及珠三角区域、湖南区域和海南区域进行项目评估和拓展。

报告期内主要情况：获得广东嘉德丰投资发展有限公司 80% 股权，开发珠江嘉园项目；获得海南锦绣实业有限公司 51% 股权，开发五源河项目。报告期内共完成 40 个项目的可行性研究工作，对部分项目进行重点突破，研究投资模式、提出投资建议，其中部分项目已提交相关方案，进入公司审批决策流程。

（一）主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	2,337,059,069.32	1,797,185,026.24	30.04
营业成本	1,242,542,776.05	931,295,750.42	33.42
销售费用	46,418,012.13	46,924,137.21	-1.08
管理费用	57,304,964.75	48,811,944.09	17.40
财务费用	-7,092,716.11	-6,358,457.27	11.55
经营活动产生的现金流量净额	372,754,780.48	400,447,780.77	-6.92
投资活动产生的现金流量净额	-632,681,338.13	1,892,375.25	-33,533.19
筹资活动产生的现金流量净额	431,260,045.53	28,100,641.70	1,434.70

2、 成本

(1) 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 (%)
房地产业		1,242,542,776.05	100.00	931,295,750.42	100.00	33.42
合计		1,242,542,776.05	100.00	931,295,750.42	100.00	33.42
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
开发产品	房地产开发	1,195,700,349.78	96.23	894,725,522.45	96.07	33.64
物业出租及管理	物业经营及管理	46,842,426.27	3.77	36,570,227.97	3.93	28.09
合计		1,242,542,776.05	100.00	931,295,750.42	100.00	33.42

3、 现金流

2013 年度投资活动产生的现金流量净额同比减少 33,533.19%，主要原因是本期收购子公司广东嘉德丰投资发展有限公司所致。

2013 年度筹资活动产生的现金流量净额同比增加 1,434.70%，主要原因是本期借款增加所致。

4、 其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司经营班子按照董事会制定的整体工作思路和工作部署，紧紧围绕以住宅、商业地产开发为主，同时加大对健康养老、旅游等多元化地产的战略规划，积极进取、创新发展，灵活应对宏观环境变化，扎实推进各项经营管理工作和各个房地产项目进展。以“精细化管理年”为指导，实施多项举措，进一步提升了主营业务运营能力和组织管控能力，实现了持续健康发展，全年营业收入和净利润都达到 30% 以上增长，圆满完成年度经营计划和公司发展战略的预期目标。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

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	2,337,022,144.32	1,242,542,776.05	46.83	30.09	33.42	减少 1.33 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 (%)
开发产品	2,269,035,307.59	1,195,700,349.78	47.30	30.77	33.64	减少 1.13 个百分点
物业出租及管理	67,986,836.73	46,842,426.27	31.10	10.77	28.09	减少 9.31 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
广州地区	1,475,512,010.06	16.44
长沙地区	861,510,134.26	62.76

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

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 (%)
货币资金	1,651,176,073.36	31.37	1,455,687,134.40	40.55	13.43
预付款项	4,780,937.05	0.09	136,908,078.04	3.81	-96.51
其他应收款	94,570,174.84	1.80	11,430,867.69	0.32	727.32
存货	2,934,982,515.43	55.77	1,835,100,725.07	51.12	59.94
应付账款	71,450,499.34	1.36	5,828,182.27	0.16	1,125.95
预收款项	240,889,785.40	4.58	153,602,811.10	4.28	56.83
其他应付款	626,105,877.53	11.90	415,521,303.51	11.58	50.68
一年内到期的非流动负债	571,322,830.00	10.86	172,000,000.00	4.79	232.16
长期借款	1,517,750,000.00	28.84	1,251,750,000.00	34.87	21.25

货币资金：销售规模扩大，资金回笼较多

预付款项：预付工程款本期结算增加

其他应收款：本期支付海南陆侨集团有限公司合作开发项目保证金

存货：本期成功收购广东嘉德丰投资发展有限公司，其存货珠江嘉园并入合并范围

应付账款：尚未支付的应付工程款增加

预收款项：销售量增大，收到房款不符合收入结转条件导致期末余额增加

其他应付款：预提土地增值税增加

一年内到期的非流动负债：新取得借款增加以及由长期借款转入增多

长期借款：新取得借款增加

(四) 核心竞争力分析

公司通过“精细化管理年”的相关举措，有效地提升了运营管理能力和组织管控能力，提升了公司整体竞争力，同时继续保持并不断提升在战略预见能力、质量管理能力、品牌优势方面的核心竞争力。

1、战略预见能力

公司具有较强的市场分析能力，能够及时对政府宏观政策和市场的变化做出较快速的反应，公司决策层在制定战略时，具有较强的预见能力，这是近年珠江实业取得快速增长的重要因素。

2、质量管理能力

公司拥有来自清华大学、华南理工大学等全国一流院校毕业的管理和工程技术人才队伍，依托强大的建筑合作伙伴，对项目质量具有较强的管理能力。

3、品牌优势

公司致力于打造人居精品，以高品质的产品和服务作为珠江实业品牌的承诺，在此基础上构建公司和项目的知名度和美誉度，所开发项目在广州和长沙区域拥有较高的品牌认可度。

(五) 投资状况分析

1、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

2、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

3、主要子公司、参股公司分析

报告期内，公司完成收购广东嘉德丰投资发展有限公司 80%的股权，详细内容请见《广州珠江实业开发股份有限公司收购资产公告（2013-006 号）》。通过增资扩股的方式获得海南锦绣实业有限公司 51%股权，并于 2014 年第一季度完成工商变更登记等相关工作，详细内容详见《广州珠江实业开发股份有限公司对外投资公告（2013-009 号）》。

截止到报告期末，公司共拥有 4 家子公司。

公司子公司情况表:

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	总资产 (2013 年期末)	净资产 (2013 年期末)	净利润 (2013 年期末)
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	80	300	3,645.25	392.58	26.79
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	4,445.91	3,963.37	1,049.32
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经营; 提供房屋租赁及房地产信息咨询服务; 工程技术开发, 销售建筑材料及政策允许的金属材料; 酒店管理。	100	20,000	189,209.20	57,844.96	9,712.06
广东嘉德丰投资发展有限公司	房地产开发	80	8,636	97,144.40	52,657.67	98.77

其中, 湖南珠江实业投资有限公司在报告期内, 营业收入为 86,154.71 万元, 营业利润为 12,966.56 万元, 净利润为 9,712.06 万元, 占归属于母公司净利润 21.60%。其他关于各子公司信息请见本报告第十节“财务会计报告”第六点“企业合并及合并财务报表”第(一)项“子公司情况”。

截止到报告期末, 公司共拥有 5 家参股公司。参股公司信息请见本报告第十节“财务会计报告”第七点“合并财务报表项目注释”第(七)项“长期股权投资”。

4、非募集资金项目情况

报告期内, 公司无非募集资金投资项目。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、政策稳定, 需求不减

2014 年, 欧美经济将持续复苏, 中国经济发展增速将继续减缓, 预计政府对房地产的宏观调控政策不会出现实质变化, 但调控措施与往届政府相比会有所改变, 在可控的情况下, 将进一步发挥市场配置的作用。在新兴城镇化和经济持续发展下, 中国的房地产市场具有真实的需求作为动力。

2、互联技术, 影响地产

互联网技术的发展, 深刻改变着消费者的行为和习惯, 也对传统房地产行业产生了深远的影响。随着网购的发展, 预计 2015 年全国商业地产将出现产量过剩的可能。

3、金融化、集中化和多元化

面对国家持续的宏观调控, 房地产企业将逐步出现金融化、集中化和多元化的三大趋势: 第一是金融化, 房地产企业有进一步拓展融资渠道、增强融资能力的需求和趋势, 例如发

展房地产基金、投资或参股银行、尝试海内外基金合作、进行人民币跨境贷款等等。

第二是集中化，一方面体现在规模集中，另一方面体现在城市集中。2013 年千亿级房企达到 7 家，百亿级达 70 家，行业集中度进一步提高，预计未来三年前 100 强房企将占用 50% 的市场份额，房地产行业“强者愈强”趋势不言而喻。由于供需的变化，三四线城市房地产很可能出现泡沫，预计未来房企将逐步集中到一线城市，竞争激烈。

第三是多元化，由于土地价格、人力资源成本、资金成本不断上升的因素，导致住宅房地产的利润不断减少，行业内部分龙头企业开始积极转型升级，产品类型逐步多元化，进军养老、旅游、健康等产业。

董事会认为，房地产行业中长期发展向好，整体市场将平稳发展，但机遇与风险并存。随着土地、资金等成本的不断上升，短期风险不断增大，风险控制将是董事会短期内的关注重点。面对政府可能出台的房地产调控长效机制，公司将积极准备应对措施，严格控制风险，稳步推进战略规划的落实，坚持以住宅、商业地产开发为主营业务，积极推动健康养生产业、健康旅游等多元化地产业务，抢抓机遇、创新发展。

(二) 公司发展战略

业务上，公司将坚持以住宅、商业地产开发为主，同时积极发展健康养生、健康旅游等“大健康地产”，推进战略转型。地域上，公司将坚持“一核两翼”，即以广州区域为核心，以湖南、海南为两翼的投资布局，依托物业经营为房地产发展提供现金流的发展模式，多方筹措融资，缩短开发周期，灵活应对国家政策及市场带来的变化。

(三) 经营计划

为了确保战略目标完成，公司 2014 年将进一步完善公司治理，通过提升信息化管理水平，坚定做好主营业务，积极发展健康产业。

第一，完善公司治理。2014 年，公司将通过发挥董事会专业委员会的专业优势，进一步提升董事会的作用；将以绩效为导向，加强对经营管理层的绩效考核，提升管理能力；不断完善现代化管理体系，保障股东利益。

第二，加强信息化管理。2014 年，公司将制定“信息化管理年”的运营方针，通过信息化建设，规范公司治理、提升公司管理效率，保障公司可持续健康发展，进一步放大公司品牌价值，开创盈利空间。

第三，做好主营业务。2014 年，公司将进一步加强人才建设，通过人才团队的增强，提升融资能力、项目拓展能力、营销策划能力、工程管理能力等，扎实做好主营业务，促进项目与公司发展。

第四，积极发展健康产业。为了使公司保持可持续发展的竞争优势，公司计划在 2014 年集中精力布局健康养生地产，积极对接保险公司、健康医疗机构，积极与政府部门进行沟通，争取早日将大健康地产落地，奠定公司转型升级的基础。

综上所述，在国家政策及房地产市场不发生重大变化的情况下，公司计划 2014 年实现营业收入同比增长 20%，争取利润也取得较快增长，实现公司快速发展的目标。

(四) 可能面对的风险

在前述行业竞争格局和发展趋势的背景下，房地产市场的量价均已处于历史高位，土地价格居高不下，行业下行风险不断增加。短期内，市场可能面临资金流动性紧缩、融资成本不断上升的考验。同时，行业集中度的不断提高，土地成本、资金成本、人工费用、原材料价格等不断上涨，可能导致营业规模处于中下游水平的公司在竞争中存在一定劣势，持续发展受到限制，利润空间将呈下降的趋势。

面对以上风险，公司将主要采取以下策略予以应对，以保持公司的稳定与持续发展。

第一，始终保持清醒的头脑并具前瞻性的判断与决策，在公司管理体制变革和经营机制创新方面寻求突破，抢抓市场机遇、积极开拓，在发展模式、盈利模式、创新模式上做足功夫、

促进发展。

第二，不断加强管理，对开发项目从可行性分析、规划设计、施工管理、招标采购、运营流程等多方面进行创新管控、降低成本，实现快速周转，提升服务品质，进而提高产品附加值，提高公司在行业中的竞争力。

第三，重点深耕已有区域市场，深入研究各城市可能的机会和适合的产品，根据区域特点，采取相应的策略。在行业调整期，以地域互补、产品组合、产业结合等措施，积极应对市场变化，深入发掘和捕捉其中可能的机会。

第四，加快推进土地储备和项目拓展，以保证公司的可持续发展。通过资本市场与货币市场并举的融资策略，合理控制资产结构，匹配债务融资规模，打造全方位的融资体系，拓宽融资渠道，降低融资成本，为公司快速发展提供资金保障。

第五，进一步加强监察审计工作，以制度流程为保障，有效防范经营风险，助力公司价值的实现与提升，为公司的经营与发展保驾护航。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 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

2014 年 4 月 23 日，公司第七届董事会 2014 年第四次会议审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》（尚需提交 2013 年度股东大会审议），调整了《公司章程》中相关现金分红政策如下：

《公司章程》第一百五十七条 公司利润分配政策为：

(一) 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。

(二) 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:

(一) 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%;

(二) 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%;

(三) 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。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正,但未提出现金红利分配预案的,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

√ 不适用

(三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、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股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013年	2		3	28,448,690.76	449,571,230.79	6.33
2012年	5			66,380,278.44	344,312,431.43	19.28
2011年			3		221,903,626.47	

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

1、企业发展：诚信经营、依法纳税

公司始终坚持以诚信为本,把诚信经营理念贯穿到企业行为和发展战略之中,着力培育合同管理和诚信服务文化,不断强化内部管理,实现了经营业绩稳定、持续增长的同时,为国家实现大量税收。自1995年起,公司连续18年获得广州市“守合同重信用”企业称号,并在2013年3月荣获由国家工商总局颁发的“守合同重信用”企业称号。2011年-2013年,公司累计缴纳各项税款达7.61亿元。

2、公司治理：有效维护股东权益

公司以规范的三会运作、严格的内控制度和有效的管控模式为基础,不断向高水准的公司治理结构推进。决策科学、监管到位、流程规范,有效地防范各种经营风险。公司的董事会构成科学规范,11名董事中,有4名独立董事,其余7位只有1位为经营管理层内部人员,独立董事和非管理董事占董事会构成多数,能够切实保障少数股东权益。同时公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等要求,合法合规披露定期报告和各项临时公告,有效利用投资者关系互动平台和多种沟通渠道,及时、公平、完整地向股东和广大投资

者披露相关信息，保障了投资者的知情权。同时，以良好的业绩增长和利润分配回报广大股东，公司自上市以来，累计向股东进行利润分配额达到 5.47 亿元，维护了广大投资者的股东回报权益。

3、利益相关方：诚信合作，互助共赢

作为房地产开发企业，公司的发展离不开众多利益相关方。对外，公司在项目开发过程中本着“专业、规范、高效、优质”的宗旨，持续完善供应商信息数据库，通过严格的采购条件和流程管控，带动各合作方共同履行社会责任，实现共赢多赢。公司以向社会提供人居精品项目，向消费者提供优质产品和增值服务，企业以客户为伴，与客户共同成长。对内，公司重视员工发展，给予员工充分的尊重、关怀、激励与成长空间，使员工在企业的发展过程中，共享企业发展成果，实现个人自身价值。公司每年投入一定经费，定期举行各种形式培训活动，打造学习型团队，有效帮助员工成长。在企业内，公司通过职工代表大会或民主生活等多种形式，对薪酬福利、医疗保险、企业年金、文化建设等事项同商共计，让员工能参与到企业的发展与改革中。同时，企业重视对员工的人文关怀，保证员工的各项福利之余，还多次组织关爱离退休员工、慰问工程施工人员等活动，积极承担企业应有的社会责任。

4、环境保护：资源节约，绿色人居

公司尽可能地使用绿色、可再生能源和循环利用各种资源，通过社区和建筑整体优化设计、节能低碳策略，将环保理念融入到产品设计、建材选购、施工工艺、物业管理等各环节中，本着低碳环保的原则，充分保障客户的权益，营造理想的人居环境。特别是公司的重点项目珠江璟园，在产品设计、内部装饰、机电配套、园林规划等方面均按照最高标准定制、采购，配合珠江新城中心面向珠江公园最宽的展示面，真正实现低碳环保、绿色人居。项目已成为广东省建筑业新技术应用示范工程，并获得“亚洲国际住宅人居环境范例奖”、“2013 年度人居建筑”、“2012 年度中国十大宜居楼盘”等多项殊荣。公司同样将绿色环保理念融入到日常经营中，在日常经营活动中重视环保节约，控制行政成本，提倡再生纸的利用，并逐步向无纸化办公方向发展。在公司内部形成废弃办公用品分类处理的机制，公司内部养成垃圾分类的习惯，凝聚共识，动员全体员工参与到低碳、环保的生活中来。

5、社会公益：践行责任，积极支持

公司不但重视企业规模与经济效益的发展，同时也关注公益事业，积极承担企业社会责任，关心广州文化事业的繁荣，积极扶持传统文化的发展。当前，公司承担的社会责任更多的是基于服从企业目前发展的要求。未来如何用产品和服务来推广绿色低碳理念，加强对产业供应链的管理和带动，发挥企业价值观念在社会伦理道德方面的引领作用，以及将公益慈善提升为战略投资，仍是企业承担社会责任、谋求长足发展、实现股东价值最大化而必须不断探索的重要课题。

2014 年公司将继续本着诚信、合作、共赢的原则，持续推进企业与经济、社会、环境的和谐发展，在经营管理、利益共享、环境保护、支持公益等多个维度积极承担社会责任，致力于做业绩优良、诚信担当的上市公司。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司与嘉德丰公司股东林美贤、林浩、林铭、林丹签订《股权转让协议书》：公司以 42,080 万元的价格收购嘉德丰公司 80% 的股权。此协议已于 2013 年 5 月 11 日正式签订。	1、2013 年 2 月 6 日在上海证券交易所披露的《第七届董事会 2013 年第二次会议决议公告》及《收购资产公告》； 2、2013 年 3 月 6 日在上海证券交易所披露的《2013 年第一次临时股东大会决议公告》。

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州珠江实业集团有限公司	母公司	接受劳务	工程款	市场价	4,487,638.20	0.24
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	工程监理	招标定价	10,643,052.56	0.56
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	装修工程	招标定价	3,264,847.60	0.17
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	勘察设计费	招标定价	17,795,512.44	0.93
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	建设工程	招标定价	938,075,404.88	49.18
广州市东建实业集团有限公司	母公司的全资子公司	接受劳务	建设工程	市场价	830,000.00	0.04
合计				/	975,096,455.68	51.12

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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》。此关联投资暂未实施。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

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	11,000
报告期末对子公司担保余额合计	11,000
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	11,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	6.01

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
其他承诺	分红	本公司	公司采取现金或者股票方式分配股利。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，公司未来三年（2012 年-2014 年）以现金方式累计分配的利润不少于未来三年实现的年均可分配利润的 30%。	承诺时间: 2012 年 8 月 25 日 承诺期限: 2012 年-2014 年	是	是
其他承诺	股份增持期间	广州珠江实业集团有	在增持实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	承诺时间: 2013 年 7 月 25 日 承诺期限: 2013	是	是

	不 减 持	限 公 司		年 7 月 25 日 至 增 持 计 划 结 束		
--	-------	-------	--	--------------------------	--	--

九、 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	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	280,000.00
境内会计师事务所审计年限	14

	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)	150,000.00

2013 年 5 月 29 日, 公司 2012 年度股东大会审议通过了《关于续聘 2013 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 2013 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)。

十、 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	316,096,564	100		158,048,282			158,048,282	474,144,846	100
1、人民币普通股	316,096,564	100		158,048,282			158,048,282	474,144,846	100
2、境内上市的外资股									

3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	316,096,564	100		158,048,282			158,048,282	474,144,846	100

2、 股份变动情况说明

2013 年 5 月 29 日召开的公司 2012 年度股东大会审议通过了《2012 年度利润分配预案》，以 2012 年末总股本 316,096,564 股为基数向全体股东每 10 股送 5 股，同时向全体股东每 10 股派发现金红利 2.1 元（含税），共计送红股 158,048,282 股，派发红利 66,380,278.44 元，送股后公司总股本增加至 474,144,846 股，剩余利润作为未分配利润留存，新增股份已于 2013 年 7 月 8 日全部上市流通。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司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

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		39,090	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		38,488	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
广州珠江实业集团有限公司	国有法人	29.94	141,951,005	53,631,970		质押 66,000,000
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	4.52	21,427,449	7,142,483		无
马信琪	境内自然人	1.67	7,910,356	7,910,356		无

逢方	境内自然人	0.56	2,667,464	1,296,611		无
柴秀玲	境内自然人	0.55	2,627,758	2,627,758		无
于淑娟	境内自然人	0.55	2,595,288	2,595,188		无
中国中投证券有限责任公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	0.53	2,491,000	2,491,000		无
邢云庆	境内自然人	0.53	2,489,978	2,489,978		无
胡祖汉	境内自然人	0.46	2,189,013	2,189,013		无
李雹	境内自然人	0.39	1,850,000	1,850,000		无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
广州珠江实业集团有限公司	141,951,005		人民币普通股		141,951,005	
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	21,427,449		人民币普通股		21,427,449	
马信琪	7,910,356		人民币普通股		7,910,356	
逢方	2,667,464		人民币普通股		2,667,464	
柴秀玲	2,627,758		人民币普通股		2,627,758	
于淑娟	2,595,288		人民币普通股		2,595,288	
中国中投证券有限责任公司约定购回式证券交易专用证券账户	2,491,000		人民币普通股		2,491,000	
邢云庆	2,489,978		人民币普通股		2,489,978	
胡祖汉	2,189,013		人民币普通股		2,189,013	
李雹	1,850,000		人民币普通股		1,850,000	
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直属企业。除此以外，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。					

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：万元 币种：人民币

名称	广州珠江实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	郑暑平
成立日期	1983 年 9 月 9 日
组织机构代码	19044587-8
注册资本	63,065.93
主要经营业务	境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。引进新技术、新材料、新设备。接受建筑工程技术咨询和房地产顾问咨询、中介代理。在海外举办各类非贸易性企业。承包工程所需的设备、材料进出口。向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。
经营成果	2013 年珠江实业集团实现主营业务收入 1,011,486 万元，实现利润总额 109,033 万元（合并报表口径）。
财务状况	2013 年珠江实业集团期末资产总额 1,693,806 万元，期末负债总额 1,236,270 万元（合并报表口径）。
现金流和未来发展策略	珠江实业集团目前拥有充裕的现金流，未来，珠江实业集团将积极响应国家宏观产业政策，努力提升自身管理水平，推动企业全方位转型升级。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有 ST 珠江（证券代码：000505）1,150,000 股。

(二) 实际控制人情况

1、 法人

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

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(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

单位：股

姓名	职务	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	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）
郑暑平	董事长	男	50	2008年6月26日	2014年6月27日	223,241	334,862	111,621	送股	0
廖晓明	副董事长	男	51	2008年6月26日	2014年6月27日	27,040	40,560	13,520	送股	0
梁宇行	董事	男	52	2008年6月26日	2014年6月27日	50,700	76,050	25,350	送股	0
许庆群	董事	男	60	2008年6月26日	2014年6月27日					0
梁彦	董事、总经理	男	50	2012年3月9日	2014年6月27日					97.6
吴张	董事	男	57	2008年6月26日	2014年6月27日					5.95
李善民	董事	男	51	2008年6月26日	2014年6月27日					5.95
蔡穗声	独立董事	男	63	2008年6月26日	2014年6月27日					5.95
曾炳权	独立董事	男	64	2008年6月26日	2014年6月27日					5.95
张晋红	独立董事	女	55	2008年6月26日	2014年6月27日					5.95
朱卫平	独立董事	男	57	2012年6月5日	2014年6月27日					5.95
杨家峰	监事会主席	男	60	2008年6月26日	2014年6月27日					0
韩巍	监事	男	41	2008年6月26日	2014年6月27日	13,000	19,500	6,500	送股	0
张纲	监事	男	44	2008年6月26日	2014年6月27日					0
吴建桦	监事	男	60	2008年6月26日	2014年6月27日	15,008	22,512	7,504	送股	39.2
潘红缨	监事	女	41	2011年6月8日	2014年6月27日	3,380	5,070	1,690	送股	38.0
邓今强	党委书记、副总经理	男	44	2011年12月3日	2014年6月27日					104.1

陈庆烈	副总经理	男	46	2010年4月8日	2014年6月27日					87.1
甘耀华	副总经理	男	45	2011年12月3日	2014年6月27日					87.1
黄静	董事会秘书、副总经理、纪委书记	女	45	2011年12月3日	2014年6月27日					87.1
张逸波	财务总监	男	44	2013年3月28日	2014年6月27日					64.1
林洁静	财务总监	女	56	2010年4月8日	2013年3月28日					47.2
合计	/	/	/	/	/	332,369	498,554	166,185	/	687.2

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。现任广州珠江实业集团有限公司董事长、党委书记，本公司董事长。

廖晓明：男，1963年4月出生，中共党员，工学硕士，高级工程师。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，本公司副董事长。

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。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，本公司董事。

许庆群：男，1954年12月出生，中共党员，中央党校大学毕业，经济师。曾任广州珠江房产公司办公室副主任，广州珠江实业总公司海南分公司副经理，广州珠江实业总公司发展部副经理，广州珠江信托投资公司副经理、书记，广州珠江装修工程公司经理、书记，海南珠江实业股份有限公司董事、总经理，广州珠江实业集团有限公司监事会主席、纪委书记。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理，本公司董事。

梁彦：男，1964年6月出生，中共党员，华南理工大学建筑学专业毕业，工学学士，暨南大学工商管理硕士，高级工程师，一级注册建筑师。历任广州珠江外资建筑设计院助工、工程师、高级工程师、二室主任建筑师、三室主任、院副总建筑师，广州珠江实业集团有限公司工程事业部副总经理，广州珠江工程建设监理有限公司副总经理，广州珠江装修工程公司副总经理、总经理，广东利海集团有限公司总裁助理、首席运营官、副总裁，广州珠江实业集团有限公司总经理助理。现任本公司董事、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

任圣地建设集团有限公司副总裁，本公司董事。

李善民：男，1963 年 2 月出生，管理学博士。曾任中山大学管理学院副院长、财务与国资管理处处长、校长助理、广州市东方宾馆股份有限公司独立董事，广州药业股份有限公司独立董事，广东海大集团股份有限公司独立董事，湖北宜化化工股份有限公司独立董事，本公司第四届董事会、第五届董事会独立董事。现任中山大学管理学院教授、副校长，东莞发展控股股份有限公司独立董事，欣旺达电子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。现任广东省房地产业协会会长，广东《南方房地产》杂志社社长，广东经济学会副会长，龙光地产控股股份有限公司非执行独立董事，本公司独立董事。

曾炳权：男，1950 年 2 月出生，硕士研究生，高级会计师、注册会计师、注册税务师。曾任广州财政学校会计教研室副主任、财务教研室主任，岭南会计师事务所副总经理、总经理。现任广州岭南会计师事务所有限公司总经理、主任会计师，广州珠江钢琴集团股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

张晋红：女，1959 年 12 月出生，法学学士。曾在西北政法学院任教 14 年，自 1996 年 3 月起在广东财经大学(原广东商学院)任教。现为广东财经大学法学院教授、硕士生导师，中国民事诉讼法学研究会副会长，广东省诉讼法学研究会副会长，广州市人民政府法律咨询专家，本公司独立董事。

朱卫平：男，1957 年 5 月出生，经济学博士，教授，博士生导师，产业经济学国家重点学科负责人，教育部重大攻关项目首席专家。现任暨南大学产业经济研究院院长，深圳市中金岭南有色金属股份有限公司独立董事，广东电力发展股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

杨家峰：男，1954 年 4 月出生，中共党员，中央党校大学毕业，高级政工师。曾任海军广州基地后勤部油运处副处长、处长，海军湛江基地油运处处长，海军广州舰艇学院生产经营管理办公室正团职主任，广州市建设委员会村镇建设处副处长，广州市建委办公室副主任、主任，广州市建设资产经营有限公司，党委副书记、纪委书记、工会主席。现任广州珠江实业集团有限公司董事、党委副书记、纪委书记、工会主席，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总经理，本公司监事。

张纲：男，1970 年 12 月出生，中共党员，经济学学士，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，本公司财务部副经理，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。现任广州珠江实业集团有限公司财务部总经理，本公司监事。

吴建桦：男，1954 年 2 月出生，中共党员，大专，工程师。曾任广州珠江实业集团有限公司筹建处技术员，广州珠江外资建筑设计院助理工程师，本公司技术科副科长、工程部经理，

开发事务部经理，设计管理部经理。现任本公司总经理助理、职工监事。

潘红缨：女，1970 年 2 月出生，工商管理硕士，房地产经济师。曾任本公司营销策划部经理。现任广州珠江投资发展有限公司总经理、职工监事。

邓今强：男，1970 年 10 月出生，中共党员，经济学学士，工商管理硕士，金融经济师，高级人力资源管理师。历任广州珠江实业总公司计财部助理经济师、团委副书记（主持工作）、资产管理部副总经理，广州珠江实业集团财务有限责任公司副总经理、副书记（主持工作），广州珠江投资管理有限公司总经理，广州珠江实业集团有限公司人力资源部总经理。现任本公司副总经理、党委书记、工会主席。

陈庆烈：男，1968 年 8 月出生，中共党员，本科毕业，工程师。历任广州市华侨房屋开发公司工程部总经理助理、工程部经理、项目总监，总经理助理兼房地产部经理，广州市华侨房屋开发公司副总经理。现任本公司副总经理、湖南珠江实业投资有限公司总经理。

甘耀华：男，1969 年 11 月出生，中共党员，本科毕业，高级工程师。历任广州珠江工程建设监理有限公司项目管理公司经理、总工程师、总经理助理，广州珠江工程建设监理有限公司副总经理。现任本公司副总经理。

黄静：女，1969 年 8 月出生，中共党员，本科毕业，文学学士，企业管理研究生结业，房地产经济师。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。现任本公司董事会秘书、副总经理、纪委书记。

林洁静：女，1958 年 3 月出生，中共党员，大专毕业，工商管理硕士学位，高级会计师，中共党员，历任韶关冶炼厂会计，广东省照相工业联合公司主办会计，广州珠江实业集团有限公司财务部主办会计、经理助理、副总经理。任本公司财务总监（2013 年 3 月 28 日退休离任）。

张逸波：男，1970 年 8 月生，中共党员，大学本科，会计师、注册税务师，历任广州珠江实业开发股份有限公司计划财务部主管、副经理、经理。自 2013 年 3 月 28 日起任本公司财务总监。

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

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务
郑暑平	广州珠江实业集团有限公司	董事长、党委书记
廖晓明	广州珠江实业集团有限公司	副总经理
梁宇行	广州珠江实业集团有限公司	副董事长、总经理
许庆群	广州珠江实业集团有限公司	副总经理
杨家峰	广州珠江实业集团有限公司	董事、党委副书记、工会主席

张纲	广州珠江实业集团有限公司	财务部总经理
韩巍	广州珠江实业集团有限公司	资产运营部总经理

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
吴张	圣地建设集团有限公司	副总裁
李善民	中山大学	教授、副校长
	东莞发展控股股份有限公司	独立董事
	欣旺达电子股份有限公司	独立董事
蔡穗声	广东省房地产行业协会	会长
	广发《南方房地产》杂志社	社长
	广东经济学会	副会长
	龙光地产控股股份有限公司	非执行独立董事
张晋红	广东财经大学	教授
曾炳权	广州岭南会计师事务所有限公司	总经理、主任会计师
	广州珠江钢琴集团股份有限公司	独立董事
朱卫平	暨南大学	产业经济研究院院长、教授
	深圳市中金岭南有色金属股份有限公司	独立董事
	广东电力发展股份有限公司	独立董事

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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后五万元的津贴，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应付报酬情况	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的应付报酬情况	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 687.2 万元。

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
林洁静	财务总监	离任	退休
张逸波	财务总监	聘任	聘任

五、 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	102
主要子公司在职员工的数量	662
在职员工的数量合计	764
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	33
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	41
技术人员	93
财务人员	26
行政人员	60
合计	220
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	29
大学本科学历	120
大学专科学历	127
中专	40
高中及以下	446
合计	764

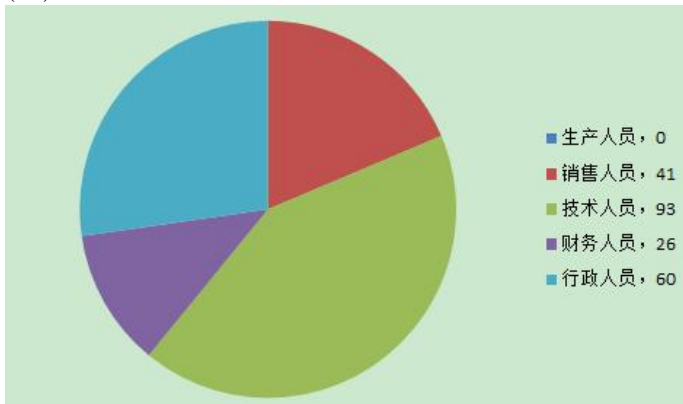
(二) 薪酬政策

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。

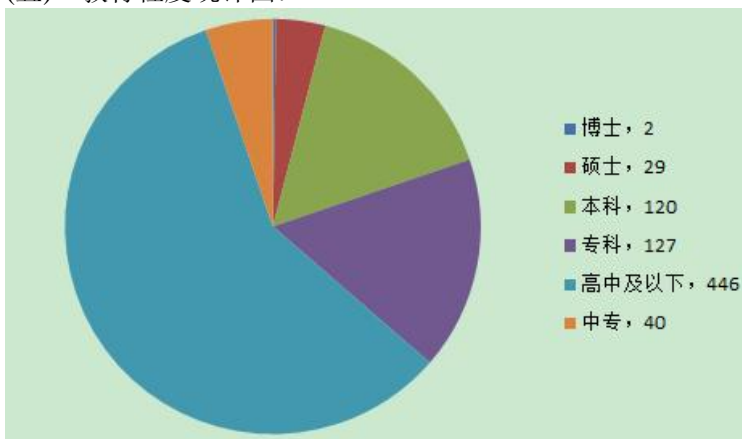
(三) 培训计划

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) 专业构成统计图:



(五) 教育程度统计图:



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

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：

1、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三次股东大会，均有律师进行现场鉴证。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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，报告期内负责人为董事长郑暑平先生。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。

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。

7、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。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 5 月 29 日	1、《2012 年年度报告全文及摘要》; 2、《2012 年度董事会工作报告》; 3、《2012 年度监事会工作报告》; 4、《2012 年度财务决算报告》; 5、《2012 年度利润分配预案》; 6、《2012 年度独立董事述职报告》; 7、关于续聘 2013 年度财务与内部控制审计机构的议案; 8、关于修订《股东大会议事规则》的议案; 9、关于修订《董事会议事规则》的议案; 10、关于修订《监事会议事规则》的议案; 11、关于修订《公司章程》的议案。	全部通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 31 日
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 3 月 6 日	关于收购广东嘉德丰投资发展有限公司股权的议案。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 3 月 7 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 11 月 12 日	关于向控股股东提供反担保的议案。	通过	www.sse.com.cn	2013 年 11 月 13 日

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郑暑平	否	11	8	3	0	0	否	3
廖晓明	否	11	8	3	0	0	否	2
梁宇行	否	11	8	3	0	0	否	1
许庆群	否	11	8	3	0	0	否	3
梁彦	否	11	8	3	0	0	否	3
吴张	否	11	7	3	1	0	否	0
李善民	否	11	5	4	2	0	否	0
蔡穗声	是	11	5	5	1	0	否	0
曾炳权	是	11	6	5	0	0	否	2
张晋红	是	11	5	4	2	0	否	2
朱卫平	是	11	6	4	1	0	否	0

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

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

1、 战略委员会年度工作情况

战略委员会主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。2013 年是公司五年发展战略规划的第三年。在房地产业政策调控影响下，公司通过持续不断的努力，地产项目保持逆势发展，主营业务收入和利润指标同比实现大幅增长，为推进公司五年发展战略奠定了良好的基础。

2、 提名委员会年度工作情况

提名委员会主要负责对公司董事和经理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。2013 年，公司新聘任了财务总监张逸波先生。提名委员会对高级管理人员资格进行了严格地审核，并发表了独立意见。

3、 薪酬与考核委员会年度工作情况

薪酬与考核委员会主要负责制定公司董事及经理人员的考核标准并进行考核；负责制定、审查公司董事及经理人员的薪酬政策与方案。2013 年，薪酬与考核委员会确定了公司高级管理人员 2013 年度薪酬额度。

4、 审计委员会年度工作情况

审计委员会主要负责公司内、外部审计的沟通、监督和核查工作。2013 年 1 月，审计委员

会、公司及年审会计师三方协商确定了 2012 年年度财务审计时间安排、审计要求及重点审计事项，并在审计期间多次与会计师事务所沟通确认，于 2013 年 4 月审议了公司 2012 年度财务报告。

5、风险管理委员会年度工作情况

风险管理委员会主要负责对公司重大投资、融资决策进行研究并提出建议；提出公司风险管理的策略；对公司经营方面需经董事会审议批准的重大事项进行研究，提出建议。2013 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

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 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

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。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

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 2013 年度内部控制评价报告》。详细内容于 2014 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站披露。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了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 2014 年 4 月 25 日在上海证券交易所网站披露。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》，截止本报告出具日，公司在年报信息披露上不存在重大差错。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师范荣、韩军民审计,并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

大华审字[2014] 004617 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东:

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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是珠江实业管理层的责任。这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为,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 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师: 范荣

中国·北京

中国注册会计师: 韩军民

二〇一四年四月二十三日

二、 财务报表

合并资产负债表

2013 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	年初余额
流动资产:			
货币资金	注释(一)	1,651,176,073.36	1,455,687,134.40
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	注释(二)	32,251.20	
预付款项	注释(四)	4,780,937.05	136,908,078.04
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释(三)	94,570,174.84	11,430,867.69
买入返售金融资产			
存货	注释(五)	2,934,982,515.43	1,835,100,725.07
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释(六)	98,426,719.28	56,100,044.58
流动资产合计		4,783,968,671.16	3,495,226,849.78
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释(七)	56,564,735.61	56,564,735.61
投资性房地产	注释(八)	109,909,208.26	25,735,705.92
固定资产	注释(九)	214,902,285.58	3,098,272.18
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产	注释（十）	2,015,018.79	856,947.94
开发支出			
商誉	注释（十一）	328,791.01	
长期待摊费用	注释（十二）	3,215,405.76	285,845.48
递延所得税资产	注释（十三）	12,196,092.68	7,762,488.05
其他非流动资产	注释（十四）	80,000,000.00	
非流动资产合计		479,131,537.69	94,303,995.18
资产总计		5,263,100,208.85	3,589,530,844.96
流动负债：			
短期借款	注释（十六）	160,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	注释（十七）	71,450,499.34	5,828,182.27
预收款项	注释（十八）	240,889,785.40	153,602,811.10
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（十九）	9,611,808.02	7,235,171.18
应交税费	注释（二十）	62,435,457.82	85,019,261.94
应付利息			
应付股利			
其他应付款	注释（二十一）	626,105,877.53	415,521,303.51
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			
一年内到期的非流动负债	注释（二十二）	571,322,830.00	172,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,741,816,258.11	839,206,730.00
非流动负债：			
长期借款	注释（二十三）	1,517,750,000.00	1,251,750,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	注释（十三）	66,520,371.19	50,120,402.52

其他非流动负债			
非流动负债合计		1,584,270,371.19	1,301,870,402.52
负债合计		3,326,086,629.30	2,141,077,132.52
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注释（二十四）	474,144,846.00	316,096,564.00
资本公积	注释（二十五）	228,164,553.91	228,164,553.91
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	注释（二十六）	150,422,604.72	116,327,311.05
一般风险准备			
未分配利润	注释（二十七）	978,181,084.36	787,133,707.68
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,830,913,088.99	1,447,722,136.64
少数股东权益		106,100,490.56	731,575.80
所有者权益合计		1,937,013,579.55	1,448,453,712.44
负债和所有者权益总计		5,263,100,208.85	3,589,530,844.96

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：张逸波 会计机构负责人：黄晓琴

母公司资产负债表

2013 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	年初余额
流动资产:			
货币资金		1,146,377,756.83	1,167,588,583.59
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释(二)	883,490,772.08	645,669,623.15
存货		829,332,931.13	812,733,654.25
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		104,543,109.69	59,592,507.49
流动资产合计		2,963,744,569.73	2,685,584,368.48
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释(三)	694,764,735.61	273,964,735.61
投资性房地产		24,617,222.76	25,735,705.92
固定资产		2,345,450.42	749,409.59
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,513,800.26	778,839.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		186,714.08	285,845.48
递延所得税资产		10,545,259.26	7,762,488.05
其他非流动资产		80,000,000.00	
非流动资产合计		813,973,182.39	309,277,024.14
资产总计		3,777,717,752.12	2,994,861,392.62
流动负债:			

短期借款		160,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		57,233,754.85	
预收款项		224,163,367.40	149,956,135.10
应付职工薪酬		-36,770.09	-18,861.74
应交税费		21,428,845.12	51,349,615.09
应付利息			
应付股利			
其他应付款		590,556,609.81	390,098,047.38
一年内到期的非流动负债		571,322,830.00	125,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,624,668,637.09	716,384,935.83
非流动负债：			
长期借款		721,750,000.00	1,121,750,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		721,750,000.00	1,121,750,000.00
负债合计		2,346,418,637.09	1,838,134,935.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		474,144,846.00	316,096,564.00
资本公积		228,164,553.91	228,164,553.91
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		141,683,721.83	107,588,428.16
一般风险准备			
未分配利润		587,305,993.29	504,876,910.72
所有者权益（或股东权益）合计		1,431,299,115.03	1,156,726,456.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,777,717,752.12	2,994,861,392.62

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：张逸波 会计机构负责人：黄晓琴

合并利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,337,059,069.32	1,797,185,026.24
其中：营业收入	注释（二十八）	2,337,059,069.32	1,797,185,026.24
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,739,607,838.78	1,338,296,974.26
其中：营业成本	注释（二十八）	1,242,542,776.05	931,295,750.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	注释（二十九）	400,434,801.96	317,623,599.81
销售费用	注释（三十）	46,418,012.13	46,924,137.21
管理费用	注释（三十一）	57,304,964.75	48,811,944.09
财务费用	注释（三十二）	-7,092,716.11	-6,358,457.27
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	注释（三十三）	2,526,712.07	2,213,006.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		599,977,942.61	461,101,058.83
加：营业外收入	注释（三十四）	57,145.39	874,757.72
减：营业外支出	注释（三十五）	1,606,467.71	2,634,263.82
其中：非流动资产处置损失		14,274.99	3,525.43
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		598,428,620.29	459,341,552.73
减：所得税费用	注释（三十六）	148,606,276.99	115,003,842.64
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		449,822,343.30	344,337,710.09
归属于母公司所有者的净利润		449,571,230.79	344,312,431.43
少数股东损益		251,112.51	25,278.66

六、每股收益：			
（一）基本每股收益	注释（三十七）	0.95	0.73
（二）稀释每股收益	注释（三十七）	0.95	0.73
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		449,822,343.30	344,337,710.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		449,571,230.79	344,312,431.43
归属于少数股东的综合收益总额		251,112.51	25,278.66

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：张逸波 会计机构负责人：黄晓琴

母公司利润表
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释（四）	1,416,096,040.99	1,207,181,155.75
减：营业成本	注释（四）	563,293,803.07	510,892,304.36
营业税金及附加		339,387,369.74	278,032,315.41
销售费用		23,296,515.44	29,550,833.07
管理费用		40,028,567.19	33,896,244.23
财务费用		-4,554,654.35	-5,025,084.06
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	注释（五）	1,778,540.82	2,198,910.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		456,422,980.72	362,033,453.70
加：营业外收入		48,910.08	863,187.65
减：营业外支出		1,262,189.20	2,629,550.19
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		455,209,701.60	360,267,091.16
减：所得税费用		114,256,764.92	89,974,912.40
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		340,952,936.68	270,292,178.76
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		340,952,936.68	270,292,178.76

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：张逸波 会计机构负责人：黄晓琴

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		2,416,408,993.42	1,872,735,651.74
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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(三十八)	101,382,252.83	55,986,063.41
经营活动现金流入小计		2,517,791,246.25	1,928,721,715.15
购买商品、接受劳务支付的现金		1,430,170,293.01	1,114,320,959.38
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		82,608,511.07	65,945,630.82
支付的各项税费		402,209,242.27	240,420,286.26
支付其他与经营活动有关的现金	注释(三十八)	230,048,419.42	107,587,057.92
经营活动现金流出小计		2,145,036,465.77	1,528,273,934.38
经营活动产生的现金流量净额		372,754,780.48	400,447,780.77
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		685,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		2,526,712.07	2,213,006.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,267.00	1,003,652.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		687,589,979.07	3,216,658.85

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		134,850,768.77	1,324,283.60
投资支付的现金		765,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		420,420,548.43	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,320,271,317.20	1,324,283.60
投资活动产生的现金流量净额		-632,681,338.13	1,892,375.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			100,000.00
取得借款收到的现金		1,356,000,000.00	342,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			5,904,364.99
筹资活动现金流入小计		1,356,000,000.00	348,004,364.99
偿还债务支付的现金		685,177,170.00	224,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		215,140,533.39	93,085,463.29
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（三十八）	24,422,251.08	2,818,260.00
筹资活动现金流出小计		924,739,954.47	319,903,723.29
筹资活动产生的现金流量净额		431,260,045.53	28,100,641.70
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		171,333,487.88	430,440,797.72
加：期初现金及现金等价物余额		1,426,930,814.03	996,490,016.31
六、期末现金及现金等价物余额		1,598,264,301.91	1,426,930,814.03

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：张逸波 会计机构负责人：黄晓琴

母公司现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,490,303,273.29	1,307,637,592.25
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,302,450,073.14	26,362,722.47
经营活动现金流入小计		2,792,753,346.43	1,334,000,314.72
购买商品、接受劳务支付的现金		423,518,186.99	346,612,749.48
支付给职工以及为职工支付的现金		28,134,081.60	24,211,699.33
支付的各项税费		323,980,371.65	195,936,212.02
支付其他与经营活动有关的现金		1,570,107,637.37	403,366,178.35
经营活动现金流出小计		2,345,740,277.61	970,126,839.18
经营活动产生的现金流量净额		447,013,068.82	363,873,475.54
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		540,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,778,540.82	2,198,910.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		7,567.00	1,003,170.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		541,786,107.82	3,202,080.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,485,194.76	175,222.00
投资支付的现金		620,000,000.00	400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		420,800,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,042,285,194.76	575,222.00
投资活动产生的现金流量净额		-500,499,086.94	2,626,858.96
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		610,000,000.00	242,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		610,000,000.00	242,000,000.00

偿还债务支付的现金		403,677,170.00	154,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		173,780,838.64	83,525,284.83
支付其他与筹资活动有关的现金		266,800.00	
筹资活动现金流出小计		577,724,808.64	237,525,284.83
筹资活动产生的现金流量净额		32,275,191.36	4,474,715.17
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		-21,210,826.76	370,975,049.67
加：期初现金及现金等价物余额		1,167,588,583.59	796,613,533.92
六、期末现金及现金等价物余额		1,146,377,756.83	1,167,588,583.59

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：张逸波 会计机构负责人：黄晓琴

合并所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	316,096,564.00	228,164,553.91			116,327,311.05		787,133,707.68		731,575.80	1,448,453,712.44
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	316,096,564.00	228,164,553.91			116,327,311.05		787,133,707.68		731,575.80	1,448,453,712.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	158,048,282.00				34,095,293.67		191,047,376.68		105,368,914.76	488,559,867.11
（一）净利润							449,571,230.79		251,112.51	449,822,343.30
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							449,571,230.79		251,112.51	449,822,343.30
（三）所有者投入和减少资本									105,117,802.25	105,117,802.25
1. 所有者投入资本										

2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								105,117,802.25	105,117,802.25
(四) 利润分配					34,095,293.67		-100,475,572.11		-66,380,278.44
1. 提取盈余公积					34,095,293.67		-34,095,293.67		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配							-66,380,278.44		-66,380,278.44
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	158,048,282.00						-158,048,282.00		
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他	158,048,282.00						-158,048,282.00		
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	474,144,846.00	228,164,553.91			150,422,604.72		978,181,084.36	106,100,490.56	1,937,013,579.55

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	243,151,203.00	301,109,914.91			89,298,093.17		469,850,494.13		606,297.14	1,104,016,002.35
加:										
会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	243,151,203.00	301,109,914.91			89,298,093.17		469,850,494.13		606,297.14	1,104,016,002.35
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	72,945,361.00	-72,945,361.00			27,029,217.88		317,283,213.55		125,278.66	344,437,710.09
(一) 净利润							344,312,431.43		25,278.66	344,337,710.09
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							344,312,431.43		25,278.66	344,337,710.09
(三) 所有者投入和减少资本									100,000.00	100,000.00
1. 所有者投入资本									100,000.00	100,000.00
2. 股份支付计入										

所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配					27,029,217.88	-27,029,217.88			
1. 提取盈余公积					27,029,217.88	-27,029,217.88			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	72,945,361.00	-72,945,361.00							
1. 资本公积转增资本(或股本)	72,945,361.00	-72,945,361.00							
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	316,096,564.00	228,164,553.91			116,327,311.05	787,133,707.68		731,575.80	1,448,453,712.44

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：张逸波 会计机构负责人：黄晓琴

母公司所有者权益变动表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	316,096,564.00	228,164,553.91			107,588,428.16		504,876,910.72	1,156,726,456.79
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	316,096,564.00	228,164,553.91			107,588,428.16		504,876,910.72	1,156,726,456.79
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	158,048,282.00				34,095,293.67		82,429,082.57	274,572,658.24
（一）净利润							340,952,936.68	340,952,936.68
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							340,952,936.68	340,952,936.68
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					34,095,293.67		-100,475,572.11	-66,380,278.44
1. 提取盈余公积					34,095,293.67		-34,095,293.67	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的							-66,380,278.44	-66,380,278.44

分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	158,048,282.00						-158,048,282.00	
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	158,048,282.00						-158,048,282.00	
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	474,144,846.00	228,164,553.91			141,683,721.83		587,305,993.29	1,431,299,115.03

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	243,151,203.00	301,109,914.91			80,559,210.28		261,613,949.84	886,434,278.03
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	243,151,203.00	301,109,914.91			80,559,210.28		261,613,949.84	886,434,278.03
三、本期增减变动金额(减)	72,945,361.00	-72,945,361.00			27,029,217.88		243,262,960.88	270,292,178.76

少以“—”号填列)								
(一) 净利润							270,292,178.76	270,292,178.76
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							270,292,178.76	270,292,178.76
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					27,029,217.88		-27,029,217.88	
1. 提取盈余公积					27,029,217.88		-27,029,217.88	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	72,945,361.00	-72,945,361.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	72,945,361.00	-72,945,361.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	316,096,564.00	228,164,553.91			107,588,428.16		504,876,910.72	1,156,726,456.79

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：张逸波 会计机构负责人：黄晓琴

三、 公司基本情况

(一) 公司历史沿革

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称"珠江实业"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。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,珠江实业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 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%。

经营范围为:经营土地开发、承建、销售、租赁商品房。实业投资、物业管理。承接小区建设规划和办理拆迁、报建,工程咨询及自用有余的建筑物业展销。车辆保管(限分支机构经营)。批发和零售贸易(国家专营专控商品除外)。注册地:广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室。

(二) 公司行业性质:珠江实业属于房地产业。

(三) 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。

(四) 主要产品、劳务：房地产开发产品的销售。

(五) 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、人力资源部、办公室、计划财务部、监督审计部、营销策划部、开发管理部、设计管理部、成本管理部、工程管理部、运营管理部等职能部门。

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

(一) 财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的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")、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》(2010 年修订)进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

(二) 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。

(三) 会计期间：

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(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

1. 同一控制下的企业合并

(1)个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用,包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表,则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

(2)合并财务报表

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

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并,合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的,也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费

用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法：

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

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

子公司少数股东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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

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，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。

(七) 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。

(八) 外币业务和外币报表折算：

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具：

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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，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）；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）

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)持有至到期投资

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（如实际利率与票面利率差别较小的，可按票面利率）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。

(3)应收款项

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。

(4)可供出售金融资产

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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，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，将原直接计入所有者权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。

(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。

(6) 公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

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。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。

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

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；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源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。

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：

发行方或债务人发生严重财务困难；

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；

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；

债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

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；

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；

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；

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：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：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初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

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。

(十) 应收款项：

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项是指单项金额不低于 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. 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据:	
组合名称	依据
按组合计提坏账准备的应收款项 (包括关联方)	以账龄特征划分为若干应收款项组合
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
按组合计提坏账准备的应收款项 (包括关联方)	账龄分析法

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	单项金额低于 100 万元且账龄三年以上的应收款项。
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。

(十一) 存货:

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

个别认定法

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

永续盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1)低值易耗品

一次摊销法

(十二) 长期股权投资:

1. 投资成本确定

(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 / (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2)其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提

下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

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

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

(2) 损益确认

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

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，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，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产：

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

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%	2.50%
房屋建筑物	40	0%	2.50%

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。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

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。

(十四) 固定资产：

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法：

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

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧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）。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

(十五) 在建工程：

1. 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

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。

(十六) 借款费用：

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

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。

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。

3. 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。

(十七) 无形资产：

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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；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，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

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，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4. 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。

5. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用：

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。

(十九) 预计负债：

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) 股份支付及权益工具：

1. 股份支付的种类：

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

2. 权益工具公允价值的确定方法

以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

(二十一) 收入:

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. 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按比例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。

(二十二) 政府补助:

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。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期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分期计入营业外收入;

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,取得时确认为递延收益,在确认相关费用的期间计入当期营业外收入;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营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债:

1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十四) 经营租赁、融资租赁:

1. 经营租赁会计处理

(1) 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) 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. 融资租赁会计处理

(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。

(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。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

无

2. 会计估计变更

无

(二十六) 前期会计差错更正

1. 追溯重述法

无

2. 未来适用法

无

五、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收账款、应税收入	5%
城市维护建设税	按流转税的 7%	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额	超率累进税率
房产税	租金收入或房产余值	12%或 1.2%

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
广州珠江物业管理有限公司	控股子公司	广州市	物业管理	300	物业管理	240		80	80	是	78.52
广州珠江投资发展有限公司	全资子公司	广州市	投资、批发和零售贸易	2,000	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。	2,000		100	100	是	
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	长沙市	实业投资、房地产开发经营	20,000	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经营;提供房屋租赁及房地产信息咨询;工程技术开发,销售建筑材料及政策允许的金属材料;酒店管理。	20,000		100	100	是	

2. 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益
广东嘉德丰投资发展有限公司	控股子公司	广州市	房地产开发	8,636.00	房地产开发	6,908.80		80	80	是	10,531.53

(二) 合并范围发生变更的说明

本公司于 2013 年 6 月收购嘉德丰 80% 的股权，并将 2013 年 6 月 17 日至 2013 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳入合并范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位:万元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
广东嘉德丰投资发展有限公司	52,657.67	98.77	2013 年 6 月 17 日

(四) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
广东嘉德丰投资发展有限公司	328,791.01	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, 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, 在合并报表中确认为商誉列示。

七、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位: 元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	192,591.32	470,351.87
人民币	192,591.32	470,351.87
银行存款:	1,595,533,609.59	1,423,945,670.06
人民币	1,595,533,609.59	1,423,945,670.06
其他货币资金:	55,449,872.45	31,271,112.47
人民币	55,449,872.45	31,271,112.47
合计	1,651,176,073.36	1,455,687,134.40

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
按揭担保保证金	52,911,771.45	28,756,320.37
合计	52,911,771.45	28,756,320.37

1. 年末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 52,911,771.45 元, 在使用前需要征得银行同意外, 年末无抵押、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。

2. 货币资金年末余额比年初余额增加 195,488,938.96 元, 增加比例为 13.43%, 主要原因为: 销售规模扩大, 资金回笼较多所致。

3. 其他货币资金主要为存放证券公司的存出投资款 1,975,048.35 元, 购房按揭贷款保证金 52,911,771.45 元。

(二) 应收账款:

1. 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
	32,251.20	100.00						
组合小计	32,251.20	100.00						
合计	32,251.20	/		/		/		/

(1) 单项金额重大的应收款项(包括关联方)是指:单项金额不低于 100 万元的应收款项。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项(包括关联方)是指:单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项。

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项(包括关联方)是指:除已包括在范围"(1)、(2)"以外的应收款项。

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中:						
	32,251.20	100.00				
1 年以内小计	32,251.20	100.00				
合计	32,251.20	100.00				

2. 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3. 应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
长沙市粤湘喜宴餐饮管理有限公司	非关联方	14,698.00	1 年以内	45.57
北京拉手网络技术有限公司	非关联方	4,374.00	1 年以内	13.56
北京糯米网科技发展有限公司	非关联方	4,292.00	1 年以内	13.31
北京三快科技有限公司	非关联方	3,465.20	1 年以内	10.74
何细哈	非关联方	3,152.00	1 年以内	9.77
合计	/	29,981.20	/	92.95

(三) 其他应收款:

1. 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
按组合计提坏账准备的其他应收款	94,570,174.84	99.79			11,430,867.69	98.28		
组合小计	94,570,174.84	99.79			11,430,867.69	98.28		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	200,000.00	0.21	200,000.00	100.00	200,000.00	1.72	200,000.00	100.00
合计	94,770,174.84	/	200,000.00	/	11,630,867.69	/	200,000.00	/

(1) 单项金额重大的应收款项 (包括关联方) 是指: 单项金额不低于 100 万元的应收款项。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项 (包括关联方) 是指: 单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项。

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项 (包括关联方) 是指: 除已包括在范围" (1)、(2) "以外的应收款项。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款:

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中:						
	87,942,909.11	92.99		10,550,464.91	92.30	
1 年以内小计	87,942,909.11	92.99		10,550,464.91	92.30	
1 至 2 年	6,453,548.15	6.82		162,521.87	1.42	
2 至 3 年	162,521.87	0.17		160,414.00	1.40	
3 年以上	11,195.71	0.02		557,466.91	4.88	
合计	94,570,174.84	100.00		11,430,867.69	100.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
往来款	200,000.00	200,000.00	100.00	无法收回
合计	200,000.00	200,000.00	/	/

2. 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3. 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
海南陆侨集团有限公司	非关联方	81,840,000.00	1 年以内	86.36
物业维修基金	非关联方	2,749,453.06	1-2 年	2.90
长沙市开福区非税收管理局	非关联方	2,000,000.00	3 年以上	2.11
黄松林	内部员工	1,987,524.00	1 年以内	2.10
李友良	内部员工	1,642,277.00	1-2 年	1.73
合计	/	90,219,254.06	/	95.20

4. 其他应收款的说明：

其他应收款期末余额比期初余额增加 83,139,307.15，增加比例为 714.82%。增加主要原因为本期支付海南陆侨集团有限公司合作开发项目保证金 80,000,000.00 元。

(四) 预付款项：

1. 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	3,021,649.35	63.20	136,908,078.04	100.00
1 至 2 年	1,759,287.70	36.80		
合计	4,780,937.05	100.00	136,908,078.04	100.00

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
广东东鹏陶瓷股份有限公司	无关联关系	1,571,589.10	1-2 年	未结算
广州市恩晶贸易有限公司	无关联关系	1,342,141.40	1 年以内	未结算
湖南君泽照明设计工程有限公司	无关联关系	770,757.90	1-2 年	未结算
长沙市雨花区王老五铁艺装饰品厂	无关联关系	403,470.39	1 年以内	未结算
湖南欧比诺家具有限公司	无关联关系	140,938.00	1 年以内	未结算
合计	/	4,228,896.79	/	/

3. 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

4. 预付款项的说明：

预付款项期末余额比期初余额减少了 132,127,140.99，减少比例为 96.51%，主要原因是广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司（总包）的预付工程款已于本期结算。

(五) 存货:

1. 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,465,810,373.65		2,465,810,373.65	1,491,121,695.47		1,491,121,695.47
开发产品	467,285,427.35	1,338,898.56	465,946,528.79	342,394,647.71	1,338,898.56	341,055,749.15
低值易耗品	431,292.04		431,292.04	480,617.25		480,617.25
库存商品	419,151.39		419,151.39			
周转房	2,375,169.56		2,375,169.56	2,442,663.20		2,442,663.20
合计	2,936,321,413.99	1,338,898.56	2,934,982,515.43	1,836,439,623.63	1,338,898.56	1,835,100,725.07

2. 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	1,338,898.56				1,338,898.56
合计	1,338,898.56				1,338,898.56

计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
珠江環园	95,954,950.53	63,307,164.65	62,907,202.76	---	96,354,912.41	5.81%
S8 项目	---	21,804,000.00	---	---	21,804,000.00	7.06%
珠江嘉园	---	9,228,499.99	---	---	9,228,499.99	5.99%
珠江花城	51,804,681.34	36,874,958.35	---	---	88,679,639.69	7.62%

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
合计	147,759,631.87	131,214,622.99	62,907,202.76	---	185,034,552.10	---

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 185,034,552.10 元。

(六) 其他流动资产：

项目	期末数	期初数
预缴的税费	98,426,719.28	56,100,044.58
合计	98,426,719.28	56,100,044.58

(七) 长期股权投资：

长期股权投资情况

按成本法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
广州捷星房地产开发有限公司	26,660,000.00	26,660,000.00		26,660,000.00		25.95	25.95
海南珠江国际置业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00	895,175.45	7.50	7.50
广州市听云轩饮食发展有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	765,817.94	26.67	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	7.13
珠海中珠集团股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00		12,565,729.00		4.36	4.36

(八) 投资性房地产：
按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	35,107,031.20	85,291,985.50		120,399,016.70
1.房屋、建筑物	35,107,031.20	85,291,985.50		120,399,016.70
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	9,371,325.28	1,118,483.16		10,489,808.44
1.房屋、建筑物	9,371,325.28	1,118,483.16		10,489,808.44
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	25,735,705.92	84,173,502.34		109,909,208.26
1.房屋、建筑物	25,735,705.92	84,173,502.34		109,909,208.26
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	25,735,705.92	84,173,502.34		109,909,208.26
1.房屋、建筑物	25,735,705.92	84,173,502.34		109,909,208.26
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,118,483.16 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0.00 元。

期末未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
珠江花园酒店商铺	85,291,985.50	尚未结算完毕	1-2 年
合计	85,291,985.50		

(九) 固定资产：

1. 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	14,891,715.57	216,250,972.70		2,719,644.66	228,423,043.61
其中：房屋及建筑物		176,058,365.98			176,058,365.98
机器设备		8,020,433.28			8,020,433.28
运输工具	9,267,153.90	6,588,378.36		1,143,172.00	14,712,360.26
酒店工器具及家具		21,236,279.72			21,236,279.72
其他设备	5,624,561.67	4,347,515.36		1,576,472.66	8,395,604.37
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	11,793,443.39	1,871,441.17	2,266,059.17	2,410,185.70	13,520,758.03

其中：房屋及建筑物					
机器设备			38,596.99		38,596.99
运输工具	7,407,136.38	1,345,562.05	1,208,015.88	1,098,255.39	8,862,458.92
酒店工器具及家具			43,824.49		43,824.49
其他设备	4,386,307.01	525,879.12	975,621.81	1,311,930.31	4,575,877.63
三、固定资产账面净值合计	3,098,272.18	/	/	/	214,902,285.58
其中：房屋及建筑物		/	/	/	176,058,365.98
机器设备		/	/	/	7,981,836.29
运输工具	1,860,017.52	/	/	/	5,849,901.34
酒店工器具及家具		/	/	/	21,192,455.23
其他设备	1,238,254.66	/	/	/	3,819,726.74
四、减值准备合计		/	/	/	
其中：房屋及建筑物		/	/	/	
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
五、固定资产账面价值合计	3,098,272.18	/	/	/	214,902,285.58
其中：房屋及建筑物		/	/	/	176,058,365.98
机器设备		/	/	/	7,981,836.29
运输工具	1,860,017.52	/	/	/	5,849,901.34
酒店工器具及家具		/	/	/	21,192,455.23
其他设备	1,238,254.66	/	/	/	3,819,726.74

本期折旧额：2,266,059.17 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0.00 元。

2. 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
珠江花园酒店	167,104,155.37	尚未结算完毕	1-2 年
合计	167,104,155.37		

固定资产期末原值比期初原值增加 213,531,328.04 元，增加比例为 1433.89%，主要原因为湖南珠江花园酒店本期完工并从开发成本结转到固定资产。

(十) 无形资产：

无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,986,780.00	1,370,653.69		3,357,433.69
(1)土地使用权	1,226,823.00			1,226,823.00
(2)管理软件	759,957.00	1,370,653.69		2,130,610.69
二、累计摊销合计	1,129,832.06	212,582.84		1,342,414.90

(1)土地使用权	472,327.66	24,536.52		496,864.18
(2)管理软件	657,504.40	188,046.32		845,550.72
三、无形资产账面净值合计	856,947.94	1,370,653.69	212,582.84	2,015,018.79
(1)土地使用权	754,495.34		24,536.52	729,958.82
(2)管理软件	102,452.60	1,370,653.69	188,046.32	1,285,059.97
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	856,947.94	1,370,653.69	212,582.84	2,015,018.79
(1)土地使用权	754,495.34		24,536.52	729,958.82
(2)管理软件	102,452.60	1,370,653.69	188,046.32	1,285,059.97

本期摊销额：212,582.84 元。

期末无用于抵押或担保的无形资产。

本期无形资产原价增加原因为购买的管理软件。

(十一) 商誉:

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	期末减值准备
收购子公司形成		328,791.01		328,791.01	
合计		328,791.01		328,791.01	

(十二) 长期待摊费用:

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
办公室装修费	285,845.48	135,028.26	200,872.05		220,001.69	---
制服房		420,680.00	58,057.22		362,622.78	---
百货		2,730,190.84	444,190.99		2,285,999.85	---
通信工程		284,509.00	39,515.15		244,993.85	---
消防设备		111,041.00	9,253.41		101,787.59	---
合计	285,845.48	3,681,449.10	751,888.82		3,215,405.76	

(十三) 递延所得税资产/递延所得税负债:

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1)已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	2,139,132.99	2,139,132.99
可抵扣亏损	1,650,833.42	
预收未结转收入房款	8,406,126.27	5,623,355.06
小计	12,196,092.68	7,762,488.05
递延所得税负债:		
所得税项目清算时间性差异	66,520,371.19	50,120,402.52
小计	66,520,371.19	50,120,402.52

(2)应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
所得税项目清算时间性差异	266,081,484.76
小计	266,081,484.76
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	8,556,531.95
可抵扣亏损	6,603,333.68
预收未结转收入房款	33,624,505.08
小计	48,784,370.71

(十四)其他非流动资产

项目	期末数	期初数
首期出资款	80,000,000.00	
合计	80,000,000.00	

本公司与海南陆侨集团有限公司合作开发“五源河休闲度假区”项目，本期支付的 80,000,000.00 元为支付给项目公司海南锦绣实业有限公司的首期投资款。

(十五) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	200,000.00				200,000.00
二、存货跌价准备	1,338,898.56				1,338,898.56
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备	7,217,633.39				7,217,633.39
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	8,756,531.95				8,756,531.95

(十六) 短期借款:

短期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	160,000,000.00	
合计	160,000,000.00	

短期借款新增 160,000,000.00 元为 2013 年 7 月 17 日公司收到兴业银行广州分行为期 1 年借款, 该笔款项用于珠江花城酒店装修项目。

(十七) 应付账款:

1. 应付账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	67,526,109.20	2,332,550.03
1 至 2 年	1,721,011.58	2,319,501.29
2 至 3 年	1,070,545.55	175,018.56
3 年以上	1,132,833.01	1,001,112.39
合计	71,450,499.34	5,828,182.27

2. 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	1,271.07	1,271.07
广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.00	
广州珠江装修工程有限公司	724,838.18	565,064.18
广州市住宅建设发展有限公司	53,351,992.85	
合计	54,787,652.10	566,335.25

3. 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

本期无账龄超过一年的大额应付账款。

4. 应付账款的说明:

应付账款期末比期初增加了 65,622,317.07 元, 增加了 1125.95%, 主要原因为应付广州市住宅建设发展有限公司 S8 项目工程款。

(十八) 预收账款:

1. 预收账款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	240,140,288.90	152,388,613.50
1 至 2 年	402,679.90	680,000.00
2 至 3 年		343,856.00
3 年以上	346,816.60	190,341.60
合计	240,889,785.40	153,602,811.10

2. 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况:

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3. 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

本期无账龄超过一年的大额预收账款

(十九) 应付职工薪酬

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,749,616.44	60,794,984.55	58,965,903.54	5,578,697.45
二、职工福利费		3,292,124.30	3,292,124.30	
三、社会保险费	3,578.86	11,058,750.84	11,059,575.40	2,754.30
四、住房公积金	2,867,984.90	7,730,215.00	7,503,360.94	3,094,838.96
五、辞退福利				
六、其他		420,599.40	420,599.40	
七、工会经费和职工教育经费	613,990.98	1,688,473.82	1,366,947.49	935,517.31
合计	7,235,171.18	84,985,147.91	82,608,511.07	9,611,808.02

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 935,517.31 元, 非货币性福利金额 0.00 元, 因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

(二十) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税	30,055,379.00	28,008,481.62
企业所得税	26,334,881.27	51,978,008.05
个人所得税	395,322.96	598,914.71
城市维护建设税	2,098,665.75	2,229,483.48
教育费附加	1,277,703.92	1,284,192.42
印花税		529,124.10
房产税	1,932,061.13	
防洪费	15,791.56	15,784.03
地方教育费附加	269,664.31	228,408.26
应交价格调节基金	55,987.92	146,865.27
合计	62,435,457.82	85,019,261.94

应交税费期末余额比期初余额减少 22,583,804.12 元, 减少比例为 26.56%, 主要原因为: 期末应交的企业所得税减少所致。

(二十一) 其他应付款:

1. 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	291,755,050.88	242,829,250.42
1 至 2 年	224,967,793.34	99,701,016.35
2 至 3 年	72,155,728.87	25,711,765.76
3 年以上	37,227,304.44	47,279,270.98
合计	626,105,877.53	415,521,303.51

2. 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数
广州珠江装修工程有限公司	4,008,727.84	190,380.84
广州珠江工程建设监理有限公司	9,602.00	4,730.00
广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	424,855.56	424,855.56
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	358,350.54	200,000.00
广州市住宅建设发展有限公司	324,479.02	324,479.02
广州珠江物业酒店管理有限公司	69,735.14	560,000.00
合计	5,195,750.10	1,704,445.42

3. 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	金额	未偿还原因
预提珠江璟园土地增值税	545,251,267.17	预提税金
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
预提新岸公寓土地增值税	3,495,219.90	预提税金

其中预提的珠江璟园土地增值税中有 260,752,120.20 元为一年内款项。

3. 对于金额较大的其他应付款, 应说明内容

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	金额	性质或内容
预提珠江璟园土地增值税	545,251,267.17	预提税金
履行合同保证金	10,842,694.02	保证金
物业租赁押金	8,354,406.10	押金
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
投标保证金	3,552,000.00	保证金
预提新岸公寓土地增值税	3,495,219.90	预提税金

(二十二) 1 年内到期的非流动负债:

1. 1 年内到期的非流动负债情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	571,322,830.00	172,000,000.00
合计	571,322,830.00	172,000,000.00

2. 1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	571,322,830.00	142,000,000.00
保证借款		30,000,000.00
合计	571,322,830.00	172,000,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
农商行西城支行	2009 年 11 月 12 日	2014 年 8 月 20 日	人民币	浮动利率	250,000,000.00	
农商行西城支行	2009 年 12 月 31 日	2014 年 8 月 20 日	人民币	浮动利率	50,000,000.00	
农商行西城支行	2010 年 7 月 30 日	2014 年 8 月 20 日	人民币	浮动利率	150,000,000.00	
农商行西城支行	2011 年 5 月 5 日	2014 年 8 月 20 日	人民币	浮动利率	121,322,830.00	
合计	/	/	/	/	571,322,830.00	

(二十三) 长期借款:

1. 长期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,517,750,000.00	1,251,750,000.00
合计	1,517,750,000.00	1,251,750,000.00

2. 金额前五名的长期借款:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
平安银行广州分行	2013 年 4 月 28 日	2017 年 4 月 28 日	人民币	浮动利率	450,000,000.00	
渤海银行广州分行	2013 年 3 月 8 日	2015 年 3 月 5 日	人民币	浮动利率	300,000,000.00	

工行北京路支行	2010 年 11 月 15 日	2015 年 1 月 6 日	人民币	浮动利率	200,000,000.00	200,000,000.00
中信银行广州分行	2013 年 12 月 17 日	2017 年 12 月 17 日	人民币	浮动利率	200,000,000.00	
中行松桂园支行	2013 年 1 月 14 日	2015 年 11 月 28 日	人民币	浮动利率	100,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,250,000,000.00	200,000,000.00

(二十四) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行 新股	送股	公积 金转 股	其他	小计	
股份 总数	316,096,564.00		158,048,282.00			158,048,282.00	474,144,846.00

股本变动情况的说明:

2013 年 7 月 5 日, 公司实施每 10 股送 5 股方案后, 公司总股本由 316,096,564 股变为 474,144,846 股。本次增资由大华会计师事务所有限公司于 2013 年 7 月 26 日出具“大华验字 [2013]070014 号”验资报告。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 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%。

(二十五) 资本公积

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价 (股本溢价)	58,139,791.86			58,139,791.86
其他资本公积	170,024,762.05			170,024,762.05
合计	228,164,553.91			228,164,553.91

(二十六) 盈余公积:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	116,327,311.05	34,095,293.67		150,422,604.72
合计	116,327,311.05	34,095,293.67		150,422,604.72

(二十七) 未分配利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润	787,133,707.68	/
调整后 年初未分配利润	787,133,707.68	/
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	449,571,230.79	/
减: 提取法定盈余公积	34,095,293.67	10
转作股本的普通股股利	158,048,282.00	
发放现金股利	66,380,278.44	
期末未分配利润	978,181,084.36	/

(二十八) 营业收入和营业成本:

1. 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,337,022,144.32	1,796,462,225.24
其他业务收入	36,925.00	722,801.00
营业成本	1,242,542,776.05	931,295,750.42

2. 主营业务(分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业				
(2) 商业				
(3) 房地产业	2,337,022,144.32	1,242,542,776.05	1,796,462,225.24	931,295,750.42
(4) 旅游饮食服务业				
合计	2,337,022,144.32	1,242,542,776.05	1,796,462,225.24	931,295,750.42

3. 主营业务(分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠江花城	854,236,042.00	632,533,857.05	529,308,924.00	384,114,669.16
金盛大厦	601.00	460.97	14,129.00	5,475.87
赤岗项目	4,215.00	2,232.36	1,224,136.00	648,330.85
珠江璟园	1,413,927,068.59	562,676,232.23	1,204,540,312.67	509,957,046.57
又一居	867,381.00	487,567.17		
物业出租及管理	67,986,836.73	46,842,426.27	61,374,723.57	36,570,227.97
合计	2,337,022,144.32	1,242,542,776.05	1,796,462,225.24	931,295,750.42

4. 主营业务(分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广州地区	1,475,512,010.06	598,148,764.26	1,267,153,301.24	545,823,880.21
长沙地区	861,510,134.26	644,394,011.79	529,308,924.00	385,471,870.21
合计	2,337,022,144.32	1,242,542,776.05	1,796,462,225.24	931,295,750.42

5. 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
李政刚	34,465,536.00	1.47
李嘉伦	33,001,749.00	1.41
曾少梅	14,669,115.00	0.63

廖建强	14,545,504.00	0.62
广州路卡服装实业有限公司	13,901,278.00	0.59
合计	110,583,182.00	4.72

营业收入本年金额比上年金额增加 539,874,043.08 元，增加比例为 30.04%，主要原因为销售规模扩大，珠江璟园、探香里项目结算增加所致。

(二十九) 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	116,975,002.30	89,799,359.94	预收账款或应税收入的 5%
城市维护建设税	8,076,420.91	6,285,955.20	按流转税的 7%
教育费附加	3,464,144.46	3,264,883.40	按流转税的 3%
房产税	4,090,864.24	3,053,640.20	12%或 1.2%
土地增值税	264,816,676.39	213,335,251.65	超额累进税率
地方教育费附加	2,304,727.71	1,281,620.13	按流转税的 2%
价格调节基金	706,965.95	602,889.29	按流转税的 1%
合计	400,434,801.96	317,623,599.81	/

(三十) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
宣传广告费	21,341,705.54	28,853,355.45
销售服务费	7,880,016.27	9,786,016.05
工资	5,032,872.74	3,259,363.01
空房管理费及电费	4,435,173.26	3,881,187.14
办公费	1,530,244.55	632,001.85
展览费	172,800.00	353,000.00
其他	6,025,199.77	159,213.71
合计	46,418,012.13	46,924,137.21

(三十一) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	21,423,309.83	20,721,838.90
办公费	7,116,623.14	5,812,709.04
社会保险费	4,886,285.32	3,352,213.20
各种税费	3,405,645.84	3,038,788.02
业务招待费	2,829,719.45	2,601,862.40
住房公积金	2,502,662.00	2,522,211.31
中介费	2,741,340.00	1,226,660.50
职工福利费	1,670,392.92	2,453,547.39
机动车辆费	1,632,946.71	1,264,533.06
交通差旅费	1,553,181.69	1,499,848.93
固定资产折旧费	1,125,173.27	848,882.31

其他	6,417,684.58	3,468,849.03
合计	57,304,964.75	48,811,944.09

(三十二) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	12,503,565.43	5,215,884.24
利息收入	-20,691,803.73	-11,992,150.07
汇兑损益	0.00	-42,353.16
银行手续费	493,059.66	97,574.73
其他	602,462.53	362,586.99
合计	-7,092,716.11	-6,358,457.27

(三十三) 投资收益：

投资收益明细情况：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
持有至到期投资取得的投资收益	2,526,712.07	2,213,006.85
合计	2,526,712.07	2,213,006.85

(三十四) 营业外收入：

营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,210.00	844,835.09	1,210.00
其中：固定资产处置利得	1,210.00	844,835.09	1,210.00
违约金	49,740.00	4,255.00	49,740.00
其他	6,195.39	25,667.63	6,195.39
合计	57,145.39	874,757.72	57,145.39

营业外收入本年金额比上年金额减少 817,612.33 元，减少比例为 93.47%，主要原因为处置固定资产利得减少所致。

(三十五) 营业外支出：

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	14,274.99	3,525.43	14,274.99
其中：固定资产处置损失	14,274.99	3,525.43	14,274.99
对外捐赠	741,000.00	1,950,000.00	741,000.00
盘亏损失	170,530.86		170,530.86
其他	680,661.86	680,738.39	680,661.86
合计	1,606,467.71	2,634,263.82	1,606,467.71

营业外支出本年金额比上年金额减少 1,027,796.11 元，减少比例为 39.02%，主要原因为捐赠支出比上年减少所致。

(三十六) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	136,639,912.95	102,368,000.24
递延所得税调整	11,966,364.04	12,635,842.40
合计	148,606,276.99	115,003,842.64

(三十七)基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《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（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下:

1. 计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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（I）	0.95	0.95	0.73	0.73
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.95	0.95	0.73	0.73

2. 每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	449,571,230.79	344,312,431.43
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	921,376.69	359,084.56
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	448,649,854.10	343,953,346.87
期初股份总数	4	316,096,564.00	243,151,203.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	158,048,282.00	72,945,361.00
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6	---	---
	6	---	---
	6	---	---
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7	---	---
	7	---	---

项 目	序号	本期数	上期数
	7	---	---
报告期因回购等减少的股份数	8	---	---
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9	---	---
报告期缩股数	10	---	---
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	474,144,846.00	316,096,564.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13	474,144,846.00	316,096,564.00
基本每股收益（I）	$14=1 \div 13$	0.95	0.73
基本每股收益（II）	$15=3 \div 12$	0.95	0.73
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16	---	---
所得税率	17	---	---
转换费用	18	---	---
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19	---	---
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18) \times (100\%-17)] \div (13+19)$	0.95	0.73
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.95	0.73

备注：上期基本每股收益及稀释每股收益根据本期最新股数进行重新计算列报。

(1) 基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$S= S0+S1+Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0-Sk$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0 - Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(三十八) 现金流量表项目注释：

1. 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
押金收入	3,211,060.00
利息收入	20,691,803.73
往来款	59,439,249.74
补贴收入	
其他	18,040,139.36
合计	101,382,252.83

2. 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
费用性支出	69,297,159.17
捐赠支出	741,000.00
拟收购项目订金	80,000,000.00
往来款	42,156,945.45
退押金、保证金	31,177,575.70
其他	6,675,739.10
合计	230,048,419.42

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
融资顾问费	266,800.00
受限货币资金变动额	24,155,451.08
合计	24,422,251.08

(三十九) 现金流量表补充资料:

1. 现金流量表补充资料:

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	449,822,343.30	344,337,710.09
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,384,542.33	1,917,582.77
无形资产摊销	212,582.84	104,416.67
长期待摊费用摊销	751,888.82	99,131.40
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)	13,064.99	-841,309.66
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	12,503,565.43	5,215,884.24
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,526,712.07	-2,213,006.85
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,433,604.63	-2,858,148.69
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	16,399,968.67	15,493,991.09
存货的减少(增加以“-”号填列)	-453,285,744.61	-203,959,783.64
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	48,955,582.64	-354,465,733.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	300,957,302.77	594,798,787.19
其他		2,818,260.00
经营活动产生的现金流量净额	372,754,780.48	400,447,780.77
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	1,598,264,301.91	1,426,930,814.03
减: 现金的期初余额	1,426,930,814.03	996,490,016.31
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	171,333,487.88	430,440,797.72

2. 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	420,800,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	420,800,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	379,451.57	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	420,420,548.43	
4. 取得子公司的净资产	525,589,011.24	
流动资产	678,217,690.20	
非流动资产	2,128,690.17	
流动负债	154,757,369.13	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

3. 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,598,264,301.91	1,426,930,814.03
其中：库存现金	192,591.32	470,351.87
可随时用于支付的银行存款	1,595,533,609.59	1,423,945,670.06
可随时用于支付的其他货币资金	2,538,101.00	2,514,792.10
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	1,598,264,301.91	1,426,930,814.03

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
广州珠江实业集团有限公司	国有企业(全资子公司)	广州市	郑平	房地产开发	63,065.93	29.94	29.94	广州珠江实业集团有限公司	19044587-8

本公司的母公司业务性质为国有企业，注册地为广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心南塔 28、29 楼。

本公司的母公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况：

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
广州珠江实业集团有限公司	35,500.70	27,565.23		63,065.93

(二) 本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
广州珠江物业管理有限公司	有限责任公司	广州	邓今强	物业管理	300.00	80	80	714256796
广州珠江投资发展有限公司	有限责任公司	广州	梁彦	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	76767888-8
湖南珠江实业投资有限公司	有限责任公司	长沙	梁彦	房地产开发,酒店管理 etc.	20,000.00	100	100	76325990X
广东嘉德丰投资发展有限公司	有限责任公司	广州	梁彦	房地产开发	8,636.00	80	80	78798381-2

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司	190429659
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	190668588
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司	190504073
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的全资子公司	19045212X
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司	190429640
广州市东建实业集团有限公司	母公司的全资子公司	190507370

(四) 关联交易情况

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
广州珠江实业集团有限公司	工程款	市场价	4,487,638.20	0.24	949,487.70	0.09
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	招标定价	10,643,052.56	0.56	12,262,721.26	1.11
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	招标定价	3,264,847.60	0.17	4,548,717.55	0.41
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	招标定价	17,795,512.44	0.93	16,506,581.87	1.49
广州市住宅建设发展有限公司	建设工程	招标定价	938,075,404.88	49.18	237,263,458.48	21.40
广州珠江物业酒店管理有限公司	酒店管理	市场价			560,000.00	0.05
广州市东建实业集团有限公司	建设工程	市场价	830,000.00	0.04		

(五) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款	广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司			131,378,580.22	
预付账款	广州珠江工程建设监理有限公司	13,074.55			
其他应收款	广州好世界综合大厦有限公司	173,419.00		173,419.00	
其他应收款	广州珠江物业酒店管理有限公司长沙分公司	313,789.00			

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	1,271.07	1,271.07
应付账款	广州珠江装修工程有限公司	724,838.18	565,064.18
应付账款	广州市住宅建设发展有限公司	53,351,992.85	
应付账款	广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.00	
其他应付款	广州珠江装修工程有限公司	4,008,727.84	190,380.84
其他应付款	广州珠江工程建设监理有限公司	9,602.00	4,730.00
其他应付款	广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	424,855.56	424,855.56
其他应付款	广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	358,350.54	200,000.00
其他应付款	广州珠江物业酒店管理有限公司	69,735.14	560,000.00
其他应付款	广州市住宅建设发展有限公司	324,479.02	324,479.02

九、 股份支付:

无

十、 或有事项:

其他或有负债及其财务影响:

截止 2013 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 52,911,771.45 元。

十一、 承诺事项:

重大承诺事项

于 2013 年 12 月 31 日, 未计入本公司资产负债表的主要承诺事项如下:

单位: 人民币元

内容	涉及金额	影响	性质	合同金额	已支付金额
珠江嘉园总承包合同	491,907,840.85	无重大影响	土建总承包	698,765,422.66	206,857,581.81
珠江花城、郦城总承包合同	771,421,362.20	无重大影响	土建总承包	2,114,037,477.76	1,342,616,115.56
珠江新城总承包合同	2,666,566.81	无重大影响	土建总承包	33,981,774.14	31,315,207.33
珠江新城总承包合同	296,742,343.01	无重大影响	土建总承包	880,799,766.35	584,057,423.34
珠江新城机电安装合同	29,130,613.83	无重大影响	机电安装	66,161,454.34	37,030,840.51
S8 地块总承包合同	516,891,890.46	无重大影响	土建总承包	582,321,292.66	12,150,332.50
五源河项目合作合同	259,000,000.00	无重大影响	投资	339,000,000.00	80,000,000.00
合计	2,367,760,617.16			4,715,067,187.91	2,294,027,501.05

1、公司与广州市住宅建设发展有限公司签订了珠江嘉园一期商住楼项目施工总承包合同, 合同金额 698,765,422.66 元, 至本期已累计支付 206,857,581.81 元, 未支付金额 491,907,840.85 元。

2、公司与广州市住宅建设发展有限公司签订了珠江花城三组团总承包合同, 合同金额 531,544,303.84 元, 本期已累计支付 531,544,303.84 元, 未支付金额为 0.00 元。

签订了珠江花城四组团总承包合同, 合同金额 380,538,098.98 元, 本期已累计支付 330,407,346.93 元, 未支付金额为 50,130,752.05 元。

签订了珠江郦城一组团总承包合同, 合同金额 336,874,281.32 元, 本期已累计支付 178,630,666.71 元, 未支付金额为 158,243,614.61 元。

签订了珠江郦城二组团总承包合同, 合同金额 234,988,428.82 元, 本期已累计支付 115,471,186.28 元, 未支付金额为 119,517,242.54 元。

签订了珠江郦城三组团总承包合同, 合同金额 600,113,070.88 元, 本期已累计支付 164,134,490.86 元, 未支付金额为 435,978,580.02 元。

签订了小学总承包合同, 合同金额 29,979,293.92 元, 本期已累计支付 22,428,120.94 元, 未支付金额为 7,551,172.98 元。

3、公司与广州市住宅建设发展有限公司签订了珠江新城土建总承包合同, 合同金额为 33,981,774.14 元, 至本期已累计支付 31,315,207.33 元, 未支付金额为 2,666,566.81 元。

4、公司与广州建筑股份有限公司签订了珠江新城住宅工程施工总承包及配合管理服务合同, 合同金额 880,799,766.35 元, 至本期已累计支付 584,057,423.34 元, 未支付金额为 296,742,343.01 元。

5、公司与广东省石油化工建设集团公司签订了珠江新城住宅项目机电安装工程施工专业承包合同, 合同金额 66,161,454.34 元, 至本期已累计支付 37,030,840.51 元, 未支付金额为 29,130,613.83 元。

6、公司与广州市住宅建设发展有限公司签订了 S8 地块项目施工总承包合同, 合同金额 582,321,292.66 元, 至本期末已支付金额 12,150,332.50 元, 已计入资产负债表的未支付金额为 53,279,069.70 元, 未计入资产负债表的未支付金额为 516,891,890.46 元。

7、公司与海南陆侨集团有限公司签订五源河休闲度假区项目合作合同，约定我司投资款为 339,000,000.00 元，至本期末公司付给项目公司海南锦绣实业有限公司投资首期款 80,000,000.00 元，未支付投资款为 259,000,000.00 元，其中 190,000,000.00 元已于 2014 年 1 月 15 日支付。

十二、 资产负债表日后事项：

本公司 2013 年 9 月与海南陆侨集团有限公司签订五源河休闲度假区项目合作合同，约定我司投资款为 339,000,000.00 元，2013 年 12 月 24 日本公司付给项目公司海南锦绣实业有限公司投资首期款 80,000,000.00 元，2014 年 1 月 15 日支付第二笔投资款 190,000,000.00 元，投资款累计支付比例为 79.65%，并已于 2014 年 1 月 24 日完成工商变更登记，至此海南锦绣实业有限公司达到了合并收购条件并将于 2014 年 1 月份纳入合并范围。

十三、 其他重要事项：

年金计划主要内容及重大变化

经 2013 年 12 月 26 日公司职工大会表决通过，公司拟报广州市人力资源与社会保障局备案后，自 2013 年起实施企业年金计划。企业年金基金缴费由企业和个人共同承担。年金基金由下列各项组成：（1）企业缴费；（2）职工个人缴费；（3）企业年金基金按照国家规定投资运营的收益。企业年金基金缴费方式为：（1）上年度职工工资总额 5% 以内的部分，在经营成本中列支；（2）超出部分从企业应付福利费或应付工资结余中列支；（3）职工个人缴费在本人税后工资、薪金中负担，并由企业从职工个人工资中代扣代缴。企业年金的缴费周期为月缴。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款：

1、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(二) 其他应收款：

1. 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	883,490,772.08	99.98			645,669,623.15	99.97		
组合小计	883,490,772.08	99.98			645,669,623.15	99.97		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	200,000.00	0.02	200,000.00	100.00	200,000.00	0.03	200,000.00	100.00
合计	883,690,772.08	/	200,000.00	/	645,869,623.15	/	200,000.00	/

- (1) 单项金额重大的应收款项（包括关联方）是指：单项金额不低于 100 万元的应收款项。
 (2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项(包括关联方)是指：单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项。
 (3) 按组合计提坏账准备的应收款项（包括关联方）是指：除已包括在范围"（1）、（2）"以外的应收款项。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
	877,064,761.34	99.27		506,806,257.16	78.49	
1 年以内小计	877,064,761.34	99.27		506,806,257.16	78.49	
1 至 2 年	5,047,456.50	0.58		136,936,363.32	21.21	
2 至 3 年	733,820.28	0.08		1,888,688.76	0.29	
3 年以上	644,733.96	0.07		38,313.91	0.01	
合计	883,490,772.08	100.00		645,669,623.15	100.00	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
往来款	200,000.00	200,000.00	100.00	无法收回
合计	200,000.00	200,000.00	/	/

2. 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3. 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	552,508,666.74	1 年以内	62.52
广东嘉德丰投资发展有限公司	控股子公司	244,685,958.55	1 年以内	27.69
海南陆侨集团有限公司	非关联方	81,840,000.00	1 年以内	9.26
物业维修基金	非关联方	2,749,453.06	1-2 年	0.32
张昕	内部员工	831,760.00	1 年以内	0.09
合计	/	882,615,838.35	/	99.88

4. 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
广东嘉德丰投资发展有限公司	控股子公司	244,685,958.55	27.69
湖南珠江实业投资有限公司	全资子公司	552,508,666.74	62.52
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司	173,419.00	0.02
合计	/	797,368,044.29	90.23

(三) 长期股权投资
按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00		2,400,000.00			80.00	80.00
广州珠江投资发展有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00		18,000,000.00			90.00	90.00
湖南珠江实业投资有限公司	197,000,000.00	197,000,000.00		197,000,000.00			98.50	98.50
广州捷星房地产开发有限公司	26,660,000.00	26,660,000.00		26,660,000.00			25.95	25.95
海南珠江国际置业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00		15,000,000.00	895,175.45		7.50	7.50
广州市听云轩饮食发展有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00		4,000,000.00	765,817.94		26.67	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	7.13
广东嘉德丰投资发展有限公司	420,800,000.00	0.00	420,800,000.00	420,800,000.00			80.00	80.00
珠海中珠集团股份有限公司	12,565,729.00	12,565,729.00		12,565,729.00			4.36	4.36

(四) 营业收入和营业成本:

1. 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,416,096,040.99	1,207,152,163.15
其他业务收入		28,992.60
营业成本	563,293,803.07	510,892,304.36

2. 主营业务 (分行业)

单位: 元 币种: 人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业				
(2) 商业				
(3) 房地产业	1,416,096,040.99	563,293,803.07	1,207,152,163.15	510,892,304.36
(4) 酒店服务业				
合计	1,416,096,040.99	563,293,803.07	1,207,152,163.15	510,892,304.36

3. 主营业务 (分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
金盛大厦	601.00	460.97	14,129.00	5,475.87
赤岗项目	4,215.00	2,232.36	1,224,136.00	648,330.85
珠江璟园	1,413,927,068.59	562,676,232.23	1,204,540,312.67	509,957,046.57
又一居	867,381.00	487,567.17		
物业出租及管理	1,296,775.40	127,310.34	1,373,585.48	281,451.07
合计	1,416,096,040.99	563,293,803.07	1,207,152,163.15	510,892,304.36

4. 主营业务 (分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广州地区	1,416,096,040.99	563,293,803.07	1,207,152,163.15	510,892,304.36
合计	1,416,096,040.99	563,293,803.07	1,207,152,163.15	510,892,304.36

5. 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
李政刚	34,465,536.00	2.43
李嘉伦	33,001,749.00	2.33
曾少梅	14,669,115.00	1.04
廖建强	14,545,504.00	1.03
广州路卡服装实业有限公司	13,901,278.00	0.98
合计	110,583,182.00	7.81

(五) 投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

	本期发生额	上期发生额
持有至到期投资取得的投资收益	1,778,540.82	2,198,910.96
合计	1,778,540.82	2,198,910.96

(六) 现金流量表补充资料:

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	340,952,936.68	270,292,178.76
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	461,322.39	338,961.68
无形资产摊销	107,055.84	81,811.35
长期待摊费用摊销	125,218.55	99,131.40
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)	3,287.78	-841,081.29
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	12,503,565.43	5,215,884.24
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,778,540.82	-2,198,910.96
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,782,771.21	-3,767,116.37
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	68,511,887.77	81,358,737.98
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-237,821,148.93	-340,705,258.72
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	266,730,255.34	352,599,124.63
其他		1,400,012.84
经营活动产生的现金流量净额	447,013,068.82	363,873,475.54
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	1,146,377,756.83	1,167,588,583.59
减: 现金的期初余额	1,167,588,583.59	796,613,533.92
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	-21,210,826.76	370,975,049.67

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	-13,064.99	841,309.66	167,004.74
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	2,526,712.07	2,213,006.85	1,121,434.03
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,536,257.33	-2,600,815.76	-929,446.92
少数股东权益影响额	251,112.51	25,278.66	12,266.11
所得税影响额	-307,125.57	-119,694.85	-92,814.49
合计	921,376.69	359,084.56	278,443.47

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	27.33	0.95	0.95
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	27.28	0.95	0.95

第十一节 备查文件目录

- 一、 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。
- 二、 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。
- 三、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：郑暑平

广州珠江实业开发股份有限公司

2014 年 4 月 23 日