

公司代码：600684

公司简称：珠江实业

广州珠江实业开发股份有限公司 2014 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人郑暑平、主管会计工作负责人罗彬及会计机构负责人（会计主管人员）黄晓琴声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以2014年末总股本711,217,269股为基数向全体股东每10股派发现金红利0.8元（含税），共计派发红利56,897,381.52元，剩余利润作为未分配利润留存。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	24
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	28
第八节	公司治理.....	37
第九节	内部控制.....	41
第十节	财务报告.....	42
第十一节	备查文件目录.....	117

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
广隆公司	指	广州市广隆房地产有限公司
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	2014年1月1日至2014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	gfhuangj@gzzjsy.com	gfmamh@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	2014年10月10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（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	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
营业收入	2,130,350,281.79	2,337,059,069.32	-8.84	1,797,185,026.24
归属于上市公司股东的净利润	269,209,759.71	449,571,230.79	-40.12	344,312,431.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	272,292,385.88	448,649,854.10	-39.31	343,953,346.87
经营活动产生的现金流量净额	-1,093,569,997.24	372,754,780.48	-393.38	400,447,780.77
	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	2,071,674,157.94	1,830,913,088.99	13.15	1,447,722,136.64
总资产	6,772,308,182.43	5,263,100,208.85	28.68	3,589,530,844.96

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同期增减 (%)	2012年
基本每股收益 (元 / 股)	0.38	0.63	-39.68	0.48
稀释每股收益 (元 / 股)	0.38	0.63	-39.68	0.48
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.38	0.63	-39.68	0.48
加权平均净资产收益率 (%)	13.78	27.33	减少13.55个百分点	26.99
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	13.94	27.28	减少13.34个百分点	26.96

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	-14,824.27	-13,064.99	841,309.66
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	264,634.48	2,526,712.07	2,213,006.85
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,247,224.33	-1,536,257.33	-2,600,815.76
少数股东权益影响额	-2,112,754.11	251,112.51	25,278.66
所得税影响额	1,027,542.06	-307,125.57	-119,694.85
合计	-3,082,626.17	921,376.69	359,084.56

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

2014 年，全球经济复苏艰难曲折，国内经济下行压力持续加大，多重困难和挑战相互交织。房地产行业整体需求放缓，市场全年呈现相对低迷态势。

第一，政策逐步宽松。自 2014 年上半年以来，从中央到地方的救市政策相继出台，除一线城市外，其余城市均已基本取消或调整限购、限贷政策，但成效有限，到第四季度，部分区域初显企稳态势。

第二，市场持续低迷。尽管政策层面逐步宽松，但市场仍处于低迷态势。国家统计局的数据显示：自 2014 年 1 月份开始，全国房地产开发投资增速明显降低，截至 2014 年底，已连续下降 12 个月，从 2013 年底的峰值 19.8% 降到 2014 全年的 10.5%。2014 年全国商品房销售面积、销售金额均同比下降，分别达 7.6% 和 6.3%。

第三，行业加速分化。一是各大主要开发商开始向一线城市集中投资，以规避三四线城市的市场风险。在此背景下，一线城市土地价格进一步提高，且仍地王频现，而三四线城市成交量大幅下滑，去库存压力较大；二是行业集中度进一步提升，尤其是百强企业销售规模创新高，规模超过千亿的企业越来越多。房地产行业出现明显的分化，兼并与收购成为行业内的新常态。

公司在此前较准确的预判了市场变化，报告期内未通过高价拿地的方式扩张，审慎增加土地储备，积极应对持续低迷的市场环境，坚持稳健的经营原则和灵活的经营策略，紧紧围绕以住宅、商业地产开发为主，努力推进对健康养生、旅游等多元化地产的战略规划，采取调整销售策略、兼并收购优质项目等多项举措，扎实推进各项经营管理工作和各房地产项目进展。公司在资产规模、资产优化、项目拓展等方面取得良好成果、资产负债率控制在安全合理水平，但受行业市场低迷影响，全年营业收入及利润有所下降。

1、公司业绩情况

报告期内，公司实现营业总收入 213,035.03 万元，同比下降 8.84%；实现利润总额 37,891.99 万元，同比下降 36.68%；实现净利润 26,920.98 万元，同比下降 40.12%；实现每股收益 0.38 元；加权平均净资产收益率为 13.78%，比上年同期下降 13.55 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 677,230.82 万元，同比增长 28.68%，归属于母公司所有者权益 207,167.42 万元，同比增长 13.15%，公司资产负债率为 63.06%。

2、公司各项目情况

广州板块：

(1) 广州珠江璟园项目（颐德公馆）

项目位于广州市珠江新城珠江公园正南面，占地面积 22,196 平方米。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。

(2) 广州珠江嘉园项目

项目位于广州市萝岗永和开发区永和大道与永顺大道交会处，永和大道以东、摇田河大街北侧，占地面积约 9.9 万平方米，定位为精品刚需商住社区。项目预计可售面积约 22.5 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。

(3) 广州珠江颐德大厦项目（S8 项目）

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。项目总用地面积 7,445 平方米，定位为超甲级智能生态写字楼。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。

(4) 广州御东雅苑项目（广隆项目）

项目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。项目占地面积 8,840 平方米，定位为老城区极品大宅及公寓，附带精装修。

湖南板块：

(5) 长沙珠江花城项目

项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，占地面积约 390 亩，定位为长沙首席成熟精装大盘。项目内的长沙珠江花园酒店，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。

(6) 长沙珠江郦城项目

项目位于长沙市开福区芙蓉北路与福元西路交会处，占地约 471 亩，为珠江花城的二期项目，共分五个组团开发。

(7) 长沙华英地块项目

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，有效用地面积约 77.4 亩，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。

(8) 长沙洋湖垸珠江璟园项目

项目位于长沙市大河西先导区洋湖垸湿地公园板块，东邻潇湘大道景观道，西临沈家路，南临连山路，北临兴联路，占地面积为 71,309.53 平方米，项目定位为高端滨水精品住宅。

海南板块：**(9) 海口五源河休闲度假区项目**

项目位于海口市秀英区南海大道北侧，占地面积约 740 亩，是海南省重点项目、海口市十二五规划的重点项目、秀英区重点项目。定位为集办公、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。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。

报告期内上述项目的进展及销售情况参见表 1《房地产项目情况汇总表》。

3、物业经营与管理情况

公司的物业管理与经营工作规范有序、开展良好，取得稳定增长。报告期内，公司物业管理及管理实现收入 10,011.21 万元，其中，物业经营收入 4,058.61 万元，物业管理收入 3,644.14 万元，旅游酒店收入 2,308.46 万元。

报告期内物业经营与管理的具体情况参见表 2《房地产出租情况汇总表》。

4、财务融资情况

报告期内，公司房地产业务融资均为项目融资开发及公司日常经营，主要通过银行贷款和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 28.88 亿元，其中银行贷款 25.88 亿元，信托融资 3 亿元。报告期内，加权平均融资成本年化利率为 7.77%，其中最低项目融资年利率 5.76%，最高项目融资年利率 8.7%。报告期内，公司对外担保总额 1.1 亿元（其中对子公司担保 1.1 亿元）。

表 1：房地产项目情况汇总表

序号	项目名称	项目位置	项目状态	项目权益	项目计划投资总额(万元)	总建筑面积(m ²)	可售建筑面积(m ²)	截至报告期末		本报告期销售情况			截至报告期末	
								累计开工面积(m ²)	累计竣工面积(m ²)	报告期销售面积(m ²)	报告期销售金额(万元)	平均售价(元)	项目累计销售面积(m ²)	项目尚余未销售面积(m ²)
广州板块														
1	珠江璟园	广州市天河区	竣工	100%	213,201	131,797	89,864	129,249	131,797	8,945	55,576	62,131	75,825	14,039
2	珠江嘉园	广州市黄埔区	在建	80%	225,891	328,969	224,711	320,853	0	5,474	5,559	10,155	5,474	219,237
3	珠江颐德大厦	广州市越秀区	在建	100%	109,096	58,526	40,470	58,526	0	0	0	—	0	40,470
4	御东雅苑	广州市越秀区	在建	100%	74,161	49,514	31,333	49,514	0	13,066	53,485	40,934	13,066	18,267
湖南板块														
5	珠江花城	长沙市开福区	交付使用	100%	229,190	552,748	465,353	552,748	552,748	9,962	11,856	11,901	435,501	29,852
6	珠江郦城	长沙市开福区	在建	100%	312,467	539,985	450,573	526,759	93,466	85,023	68,176	8,019	175,882	274,691
7	华英项目	长沙市开福区	前期策划和规划报建	100%	230,000	300,000	230,000	0	0	0	0	—	0	230,000
8	洋湖垸珠江璟园	长沙市大河西先导区	前期策划和规划报建	100%	210,000	230,000	180,000	0	0	0	0	—	0	180,000
海南板块														
9	五源河休闲度假区	海口市秀英区	前期策划和规划报建	51%	308,563	492,765	—	0	0	0	0	—	0	—
合计	—	—	—	—	1,912,569	2,684,304	1,712,304	1,637,649	778,011	122,470	194,652	—	705,748	1,006,556

备注:

- 1、湖南板块的华英项目和洋湖垵珠江璟园项目目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定，上述两个项目的部分数据为预估数据。
- 2、海南板块的五源河休闲度假区项目目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定，该项目的部分数据为预估数据。
- 3、因部分项目存在预估数据，上述表格中“项目计划投资总额合计”、“总建筑面积合计”、“可售建筑面积合计”和“项目尚余未销售面积合计”均为预估数，且“可售建筑面积合计”、“截至报告期末尚余未销售面积合计”未包含五源河休闲度假区项目。

表 2：房地产出租情况汇总表

类别		总建筑面积 (m ²)	可供出租总面积 (m ²) /客房 数 (套)	出租率/入住率	经营收入 (万元)	每平方米年租金/平均房价
酒店及 公寓	广州珠江新岸酒店	1257.85	23 套	86.63%	275.62	350 元/套/天
	广州珠江新岸公寓	3930.80	73 套	72.36%	207.86	4570.37 元/套/月
	长沙珠江花园酒店	15345.59	134 套	29.48%	2032.84	559.92 元/套/天
商业物 业	广州板块	25306.03	25306.03 m ²	100%	2589.93	1012.05 元/m ² /年
	湖南板块	20466.82	12683.04 m ²	95.59%	953.48	755 元/m ² /年
住宅		5333.22	5333.22 m ²	100%	46.54	86.62 元/m ² /年
停车场及其他		15185.53	6501.69 m ²	100%	260.80	416.65 元/m ² /年
合计		86,825.84	—	—	6367.07	—

(一) 主营业务分析**(二) 利润表及现金流量表相关科目变动分析表主营业务分析****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	2,130,350,281.79	2,337,059,069.32	-8.84
营业成本	1,227,497,554.42	1,242,542,776.05	-1.21
销售费用	52,762,438.36	46,418,012.13	13.67
管理费用	71,187,473.93	57,304,964.75	24.23
财务费用	30,618,756.98	-7,092,716.11	531.69
经营活动产生的现金流量净额	-1,093,569,997.24	372,754,780.48	-393.38
投资活动产生的现金流量净额	-275,544,712.30	-632,681,338.13	56.45
筹资活动产生的现金流量净额	448,254,954.92	431,260,045.53	3.94

2 收入

报告期内主营业务收入为 2,129,063,283.18 元,比上年同期下降 8.90%。

(1) 主要销售客户的情况

报告期内前五名客户的营业收入为 247,016,554.00 元,占全部主营收入的 11.61%。

3 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		1,227,497,554.42	100.00	1,242,542,776.05	100.00	-1.21
合计		1,227,497,554.42	100.00	1,242,542,776.05	100.00	-1.21
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	1,145,039,851.00	93.28	1,195,700,349.78	96.23	-4.24
物业出租及管理	物业经营及管理	82,457,703.42	6.72	46,842,426.27	3.77	76.03
合计		1,227,497,554.42	100.00	1,242,542,776.05	100.00	-1.21

4 费用

报告期内公司销售费用 52,762,438.36 元,同比增加 13.67%;管理费用 71,187,473.93 元,同比增加 24.23%;财务费用 30,618,756.98 元,同比增加 531.69%,主要为本期费用化利息支出增加所致。

5 现金流

2014 年度经营活动产生的现金流量净额同比减少 393.38%，主要原因是本期销售回笼资金减少以及项目投入增加所致。2014 年度投资活动产生的现金流量净额同比增加 56.45%，主要原因是本期购置固定资产、取得子公司支付现金的净额减少所致。2014 年度筹资活动产生的现金流量净额同比增加 3.94%，主要原因是本期借款增加所致。

6 其他

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司竭力促进各在建、在售项目的工程进展与销售工作，启动了华英地块商业地产项目，推进健康产业“三步走”战略。健康产业相关工作目前已完成第一步，成立了珠江实业健康管理有限公司，并在珠江璟园项目开展健康管理中心试点，相关业务已顺利开展；第二步将探索并建立相关运营管理模式，第三步将在海口五源河项目尝试养生养老社区规划，为养生养老战略创立条件。整体经营情况，由于受到房地产市场环境的变化及持续低迷影响，报告期内部分项目销售进度相对滞后，导致全年销售情况同比有所下降。公司将积极应对宏观环境、调整销售策略，抢抓行业调整过程中的机遇，实现做大做强。

(三) 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	2,129,063,283.18	1,227,497,554.42	42.35	-8.90	-1.21	减少 4.48 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	2,028,747,703.78	1,145,039,851.00	43.56	-10.59	-4.24	减少 3.74 个百分点
物业出租及管理	100,112,079.40	82,457,703.42	17.63	47.25	76.03	减少 13.47 个百分点
健康管理咨询	203,500.00		100.00			

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	1,398,019,286.10	-5.25
长沙地区	731,043,997.08	-15.14

(四) 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	757,834,528.06	11.19	1,651,176,073.36	31.37	-54.10
预付款项	15,790,998.74	0.23	4,780,937.05	0.09	230.29
其他应收款	319,317,983.75	4.72	94,570,174.84	1.80	237.65
存货	5,177,812,058.39	76.46	2,934,982,515.43	55.77	76.42
其他非流动资产	--	--	80,000,000.00	1.52	-100.00
应付账款	36,197,606.29	0.53	71,450,499.34	1.36	-49.34
预收款项	102,584,854.05	1.51	240,889,785.40	4.58	-57.41
应交税费	97,222,247.16	1.44	62,435,457.82	1.19	55.72
其他应付款	939,342,392.70	13.87	626,105,877.53	11.90	50.03
一年内到期的非流动负债	580,000,000.00	8.56	571,322,830.00	10.86	1.52
长期借款	2,308,000,000.00	34.08	1,517,750,000.00	28.84	52.07

货币资金：偿还借款、支付项目收购款及工程款增加

预付款项：预付工程款尚未结算所致

其他应收款：本期支付海南陆侨集团有限公司往来款增加

存货：本期增加土地储备、收购项目

其他非流动资产：已付海南锦绣的首期投资款结转至长期股权投资

应付账款：工程款结算所致

预收款项：预收账款达到收入确认条件结转收入

应交税费：主要为应交企业所得税增加

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

2 核心竞争力分析

公司通过有效的运营管理和组织管控，为客户提供优质的产品和增值服务，保持并不断提升在公司治理、质量管控、品牌声誉等方面的核心竞争力。

1、规范的公司治理

公司上市 20 多年来，逐步建立起完善、健全的法人治理结构，三会运作透明规范。公司清晰的股权结构、严格有效的内控与监审、健全的制度体系，为公司规范运作、稳健发展提供了有力的保障。

2、强大的质量管控能力

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，在工程一体化运作模式下，依托强大的建筑合作伙伴，对工程项目能够实现良好的管控效果，保证了项目的高品质标准。

3、良好的品牌声誉

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。公司在广州、长沙和海南等地深耕多年，所开发的项目在区域内拥有较高的品牌认可度。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资总额 57,760 万元，相比上年对外股权投资总额 42,080 万元增加 15,680 万元，增幅为 37.26%。

2、 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

3、主要子公司、参股公司分析

截止到报告期末，公司共拥有 7 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 (2014 年期末)	净资产 (2014 年期末)	净利润 (2014 年期末)
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	80	300	3,825.81	433.65	41.07
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	5,863.67	5,251.70	1,288.33
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资；在本公司房地产开发资质允许的范围内从事房地产开发；提供房屋租赁，销售材料及政策允许的金属材料；酒店管理。	100	40,000	264,719.38	84,146.95	6,301.99
广东嘉德丰投资发展有限公司	房地产开发	80	8,636	141,175.41	51,951.28	-706.39
海南锦绣实业有限公司	度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发	51	10,000.00	76,146.33	66,310.98	-159.62
广州市广隆房地产有限公司	房地产开发	100	13,218.68	48,984.46	34,883.54	4,323.54
广州珠江实业健康管理有限公司	护理机构服务；保健按摩；软件批发；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；物业管理；企业形象策划服务等。	100	200	114.20	114.10	-85.90

其中，湖南珠江实业投资有限公司在报告期内，营业收入为 73,233.10 万元，营业利润为 8,398.19 万元，净利润为 6,301.99 万元，占归属于母公司净利润 23.41%。广州市广隆房地产有限公司在报告期内，营业收入为 45,715.96 万元，营业利润为 5,774.65 万元，净利润为 4,323.54 万元，占归属于母公司净利润 16.06%。

截止到报告期末，公司共拥有 5 家参股公司。参股公司信息可详见本章节第三点第（二）项相关表格中的内容。

4、非募集资金项目情况

适用 不适用

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、市场面临调整，呈现低迷及分化态势

随着经济发展速度换挡调整进入新常态，过去十年房地产市场全面繁荣、土地增值空间大、房价上升速度快的“黄金时代”一去不复返，房地产市场将逐渐过渡到平稳理性发展的“白银时代”，房地产投资增速下降、行业利润率摊薄、房企兼并整合加剧，都将成为常态。国家统计局所发布的数据显示，2014 年全国商品房待售面积攀升至历史高点，库存压力的加大导致房企新开工的意愿不强，房地产投资在未来短期内仍有进一步下行的压力。

2、政策逐步向好，市场监管和宏观政策日渐有效

随着 2014 年中国经济增速下滑至 7.4%，作为最重要的经济引擎之一的房地产行业，利好政策频出。宏观层面上，政府工作报告提出“坚持分类指导、因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。中央对于房地产的表述方式用“支持、促进”代替了以往的“调控、抑制”，各级政府在稳增长压力下已经开始了各种刺激动作，楼市也将进一步回暖。同时，城镇化建设的推进和相关政策的出台，将产生更多刚性住房及改善性住房需求，政策红利对行业发展的有效性将逐渐显现。

3、行业呈现分化，集中度进一步提高

房地产行业的集中度有进一步提升的趋势，行业呈现出强者恒强的态势。由国务院发展研究中心企业研究所等机构共同发布的《2015 中国房地产百强企业报告》显示，百强企业销售规模创新高，百强企业行业集中度进一步提升，融资成本优势显著。同时，千亿级房企的规模和数量进一步上升。房地产行业的兼并与重组将成为常态，加之房企中票、短期融资券、企业债、定向增发、房地产投资基金等多种融资渠道的试点推出或启动，行业资金环境大有改善空间，给优势企业整合提供进一步空间。

4、积极探索转型、寻求新的利润增长点

房地产市场开始进入调整期，房地产行业普遍面临销售减缓、利润降低的趋势，并可能进入了一个平稳增长的新常态。在“新常态”下，市场的参与者普遍寻求变革和新的利润增长点，金融、网络、健康养生、旅游等新的基因越来越多的被注入传统房地产业务。行业龙头企业均涉足金融，谋求更便利的资金通道，房地产行业呈现更为广泛和深入的金融化特征。

总体看来，2015 年房地产市场将处于以变革和创新为引领的“新常态”发展阶段。虽然存在一定困境，鉴于房地产行业对经济增长的拉动作用显著，预计 2015 年政府将继续放宽房地产政策，市场将充满机遇与风险。

(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”，推进落实战略转型。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稳定现金流的发展模式，创新融资渠道，缩短开发周期，灵活应对市场变化。

(三) 经营计划

为了实现战略目标，公司 2015 年将主动适应经济发展新常态，以“结构优化、突出主业”为主线，以“改革创新、转型升级”为动力，狠抓改革攻坚，突出创新驱动，强化风险防控，推进公司有质量、有效益、可持续发展。凭借公司的自身优势，巩固主营业务、推进健康产业与主营业务有机结合发展，密切关注市场，抢抓行业调整阶段中的并购发展机遇，最大限度利用宏观政策调整的红利。在行业调整期内，第一抢抓机遇，推进主营业务发展，深入挖掘住宅领域发展空间，争取实现房地产开发项目销售有增长、规模有提升；第二科学谋划，创新经营发展模式，积极调整结构，整合资源，开创新的利润增长点，力求实现健康管理等新业务有成果；第三强化管理，进一步完善公司治理，通过精细化管理的相关举措，严格控制利润率、回款率和负债率等重点指标；第四扎实开展党建与纪检监审工作，为企业在地产白银时代的做大做强、持续发展保驾护航。

(四) 可能面对的风险

1、市场及政策的不确定性

房地产行业已进入调整期，宏观政策的调整是行业发展的主要影响因素，政策的不确定性是公司面临的较大外部风险。

2、公司主营规模的局限性

目前，房地产行业逐渐呈现强者恒强的态势，公司的主营规模不大，在土地拓展、融资等方面有一定程度上的劣势，在竞争中存在一定的风险。

3、利润空间下降的趋势性

在房地产市场持续低迷的周期内，房价上涨乏力，但项目开发中土地成本、建造成本、人工成本、财务成本却持续上涨，导致整个行业的利润空间被挤压，并将延续下降的趋势。公司的利润率将可能受到较大的影响。

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

适用 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

适用 不适用

根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定，对被投资单位不具有控制、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”应按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认及计量》进行处理。因此，公司变更了上述被投资单位的核算方式，由长期股权投资成本法核算变为按可供出售金融资产核算，并按要求追溯调整期初数，涉及金额 56,564,735.61 元，从“长期股权投资”科目转出计入“可供出售金融资产”，有关调整仅对上述两个报表项目金额产生影响，对本公司 2013 年度合并财务报表其他项目金额未产生影响。上述会计政策变更事项已经公司第八届董事会 2014 年第六次会议审议通过，具体对期初报表的影响金额如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	持股比例 (%)	2013 年 1 月 1 日归属于母公司股东权益	2013 年 12 月 31 日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股东权益
广州捷星房地产开发有限公司	25.95	---	-26,660,000.00	26,660,000.00	---
海南珠江国际置业有限公司	7.50	---	-14,104,824.55	14,104,824.55	---
广州市听云轩饮食发展有限公司	26.67	---	-3,234,182.06	3,234,182.06	---
中房集团汕头广联实业股份有限公司	7.13	---	---	---	---
珠海中珠集团股份有限公司	4.36	---	-12,565,729.00	12,565,729.00	---
合计	---	---	-56,564,735.61	56,564,735.61	---

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 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

《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。”

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

（二）公司近三年（含报告期）的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（%）
2014 年	0	0.8	0	56,897,381.52	269,209,759.71	21.13
2013 年	2	0.6	3	28,448,690.76	449,571,230.79	6.33
2012 年	5	2.1	0	66,380,278.44	344,312,431.43	19.28

公司报告期严格执行公司既定的利润分配政策，符合公司章程的规定和股东大会决议的要求；分红标准和比例明确清晰；决策程序和机制完备；独立董事履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了充分保护。

五、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

1、诚信经营、依法纳税，稳步推进企业发展

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 19 年获得广州市“守合同重信用”企业称号，并分别在 2013

年、2014 年连获 2 次由国家工商总局颁发的“守合同重信用”企业称号。

2、不断加强公司治理，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临时公告，有效利用投资者关系互动平台等多种沟通渠道，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。同时以良好利润分配回报广大股东，维护了广大投资者的股东回报权益。

3、诚信合作，互助共赢，深化利益相关方互利共赢

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为宗旨，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，实现个人的自身价值。公司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。公司通过职工代表大会或民主生活会等多种形式，对薪酬福利、医疗保险、企业年金、文化建设等事项同商共议，让员工能参与到企业的发展与改革中。公司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、打造绿色人居产品，履行环境保护义务

公司将低碳环保理念贯穿房产开发的各个环节：在建筑设计环节引入绿色环保理念；在物资采购环节，将节能环保作为选择供应商的重要标准；在室内装修环节，坚持精装修标准交付，减少二次装修造成的浪费和环境污染；在建筑施工环节不断开展科研创新，实现废弃材料再利用。公司所开发的项目在产品的设计、内部装饰、机电配套、园林规划等方面均按照高标准定制、采购，处处体现低碳环保、绿色人居的绿色理念。公司部分项目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”、“中国十大宜居楼盘”等多项殊荣。公司通过使用绿色、可再生能源、循环利用各种资源以及运用社区和建筑整体优化设计等先进工艺，环环入手，本着低碳环保的原则，充分保障客户的权益，共同打造节能减排、绿色宜居的精品。

5、厉行节俭，打造低碳环保的办公运营模式

公司掀起了自上而下的厉行节俭、务实清廉的风尚，从公车使用、业务接待、会议开销、节日聚餐等方面压缩开支，从严从简、杜绝铺张。动员广大员工从无纸办公、随手关灯、节约用水等小事做起，积极践行生产生活中的低碳环保。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。

6、践行责任，合理兼顾提升企业效益与承担社会责任

公司不但重视企业规模与经济效益的发展，同时也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。公司还参与了团省委组织的广东大学生就业创业能力提升行动，为大学生提供多个见习实习岗位，并因任务圆满完成而受到相关主管单位的表彰。

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。

2015 年，公司将紧紧围绕“责任引领发展，发展提升责任”的主题，不断完善企业社会责任目标管理体系。坚持以经济责任为基础，推动企业又好又快发展；以法律责任为准则，促进企业依法经营管理；以道德责任为引导，倡导企业诚信经营、合作共赢。持续推进企业与经济、社会、环境的和谐有序协同发展，在经营管理、员工成长、利益共享、环境保护、热心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，并带动和引导产业链上的相关企业和行业内的合作伙伴积极加入社会责任建设，在“中国梦”的引领下，共筑“珠江梦”，致力成为社会主义核心价值观的有力倡导者、成为“活力珠江、责任珠江、幸福珠江”的积极书写者。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

本年度无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

(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
公司以 30,560 万元的价格收购隆丰国际发展有限公司持有的广州市广隆房地产有限公司（中外合作经营企业，以下简称“广隆公司”）70%合作权益。收购完成后，广隆公司变更为全内资企业，我司持有广隆公司 100%股权。	2014 年 12 月 3 日在上海证券交易所网站披露的《收购资产公告》。

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
我司向广州市住宅建设发展有限公司（以下简称“住建公司”）转让淘金北路正平一巷 3、5 号首层物业，转让总价为 14,104,580 元。和淘金北路正平一巷 9 号首层物业，转让总价为 9,437,580 元。	详见我司于 2014 年 12 月 31 日在上海证券交易所网站披露的《关联交易公告》。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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	18,446,568.44	0.79
广州珠江工程建	母公司的全	接受劳务	工程监理	市场价	1,455,000.00	0.06

设监理有限公司	资子公司					
广州珠江装修工程 有限公司	母公司的全 资子公司	接受劳务	装修工程	招标定价	872,543.50	0.04
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	22,560,080.46	0.97
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	601,455,269.35	25.76
广州珠江物业酒 店管理有限公司	母公司的全 资子公司	接受劳务	酒店管理	市场价	208,000.00	0.01
合计				/	644,997,461.75	27.63

(二) 共同对外投资的重大关联交易

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。

(三) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司2014年第一次临时股东大会审议通过了《关于向控股股东借款的议案》，同意公司向控股股东广州珠江实业集团有限公司借款总额不超过10亿元人民币。	《2014年第一次临时股东大会决议公告》

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

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	0.00
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(%)	5.31

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(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	股份限售	广州珠江实业集团有限公司	在增持股份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 年 7 月 25 日至增持计划结束（2014 年 3 月 28 日增持结束）	是	是

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
境内会计师事务所审计年限	15

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	150,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

2014 年 5 月 16 日，公司 2013 年年度股东大会审议通过了《关于续聘 2014 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 2014 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、可转换公司债券情况

适用 不适用

十二、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日 归属于母公司 股东权益 (+/-)	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产 (+/-)	归属于母 公司股东 权益 (+/-)
广州捷星房地产开发 有限公司			-26,660,000.00	26,660,000.00	
海南珠江国际置 业有限公司			-14,104,824.55	14,104,824.55	
广州市听云轩饮 食发展有限公司			-3,234,182.06	3,234,182.06	
中房集团汕头广 联实业股份有限 公司			--	--	
珠海中珠集团股 份有限公司			-12,565,729.00	12,565,729.00	
合计	/		-56,564,735.61	56,564,735.61	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

将原先在“长期股权投资”项目中核算的“持有的对被投资单位不具有控制、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权益性投资”根据修订后的准则规定，调整至“可供出售金融资产”项目进行核算。

十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

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、无限售条件流通股份	474144846	100		94828969	142243454		237072423	711217269	100
1、人民币普通股	474144846	100		94828969	142243454		237072423	711217269	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	474144846	100		94828969	142243454		237072423	711217269	100

2、股份变动情况说明

2014年5月16日召开的公司2013年度股东大会审议通过了《2013年度利润分配及资本公积金转增预案》，以2013年末总股本474,144,846股为基数向全体股东每10股送2股，以资本公积每10股转增3股。送股及转增后公司总股本增加至711,217,269股，新增股份已于2014年7月7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、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	36,309
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	60,933
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
广州珠江实业集团有限 公司	70,975,502	212,926,507	29.94	0	质 押	99,000,000	国有 法人
广州市人民政府国有资 产监督管理委员会	10,713,724	32,141,173	4.52	0	无		国有 法人
中国工商银行—广发聚 丰股票型证券投资基金	12,999,936	12,999,936	1.83		无		其他
赵天成	7,427,329	8,229,985	1.16	0	无		境内 自然 人
兴业银行股份有限公司 —工银瑞信金融地产行 业股票型证券投资基金	6,293,379	6,293,379	0.88	0	无		其他
王将	3,410,860	3,714,040	0.52	0	无		境内 自然 人
程传煜	3,675,000	3,675,000	0.52	0	无		境内 自然 人
鹏华资产—海通证券— 鹏华资产清水源资产管 理计划	3,388,772	3,388,772	0.48	0	无		其他
中国农业银行股份有限 公司—工银瑞信高端制 造行业股票型证券投资 基金	3,226,400	3,226,400	0.45	0	无		其他
上海新方程股权投资管 理有限公司—新方程清 水源创新私募基金	3,150,625	3,150,625	0.44	0	无		其他

前十名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
广州珠江实业集团有限公司	212,926,507	人民币普通股	212,926,507
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	32,141,173	人民币普通股	32,141,173
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	12,999,936	人民币普通股	12,999,936
赵天成	8,229,985	人民币普通股	8,229,985
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业股票型证券投资基金	6,293,379	人民币普通股	6,293,379
王将	3,714,040	人民币普通股	3,714,040
程传煜	3,675,000	人民币普通股	3,675,000
鹏华资产—海通证券—鹏华资产清水源资产管理计划	3,388,772	人民币普通股	3,388,772
中国农业银行股份有限公司—工银瑞信高端制造行业股票型证券投资基金	3,226,400	人民币普通股	3,226,400
上海新方程股权投资管理有限公司—新方程清水源创新私募基金	3,150,625	人民币普通股	3,150,625
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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

三、控股股东及实际控制人变更情况

(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	以房地产开发、工程服务、物业经营为三大主业，涵盖房地产投资、建筑设计、施工总承包、工程监理、工程装修、酒店物业经营、物业管理等业务的完整产业链。
未来发展战略	继续做强做大主营业务，顺应国家改革发展趋势，深化改革，推动企业转型创新发展。
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）115 万股。

(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



四、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、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
郑暑平	董事长	男	51	2008-06-26	2017-05-16	334,862	502,293	167,431	送股及转增	0	是
廖晓明	副董事长	男	52	2008-06-26	2017-05-16	40,560	60,840	20,280	送股及转增	0	是
梁宇行	董事	男	53	2008-06-26	2017-05-16	76,050	114,075	38,025	送股及转增	0	是
许庆群	董事(离任)	男	61	2008-06-26	2014-05-16					0	是
罗小钢	董事	男	55	2014-05-16	2017-05-16	0	12,000	12,000	二级市场买卖、送股及转增	0	是
梁彦	董事、总经理(离任)	男	51	2012-03-09	2014-09-12					105.74	是
罗晓	董事、总经理	男	49	2014-09-12	2017-05-16	136	119,504	119,368	二级市场买卖、送股及转增	16.67	否
吴张	董事	男	58	2008-06-26	2017-05-16					7.50	否
李善民	董事(离任)	男	52	2008-06-26	2014-05-16					2.50	否
蔡穗声	董事	男	64	2014-05-16	2017-05-16					5.00	否
蔡穗声	独立董事(离任)	男	64	2008-06-26	2014-05-16					2.50	否
曾炳权	独立董事(离任)	男	65	2008-06-26	2014-05-16					2.50	否
张晋红	独立董事(离任)	女	56	2008-06-26	2014-05-16					2.50	否
朱卫平	独立董事	男	58	2012-06-05	2017-05-16					7.50	否
顾乃康	独立董事	男	50	2014-05-16	2017-05-16					5.00	否
朱列玉	独立董事	男	49	2014-05-16	2017-05-16					5.00	否

胡志勇	独立董事	男	51	2014-05-16	2017-05-16					5.00	否
杨家峰	监事会主席（离任）	男	61	2008-06-26	2014-05-16					0.00	是
李必锋	监事会主席	男	43	2014-05-16	2017-05-16					0.00	是
韩巍	监事	男	42	2008-06-26	2017-05-16	19,500	29,250	9,750	送股及转增	0.00	是
张纲	监事	男	45	2008-06-26	2017-05-16					0.00	是
吴建桦	监事（离任）	男	61	2008-06-26	2014-05-16	22,512	0	-22,512	送股及转增、二级市场买卖	17.38	否
潘红缨	监事	女	42	2011-06-08	2017-05-16	5,070	7,605	2,535	送股及转增	50.22	否
周晓晖	监事	女	33	2014-05-16	2017-05-16					33.99	否
邓今强	党委书记、副总经理	男	45	2011-12-03	2017-05-16					110.27	否
陈庆烈	副总经理	男	47	2010-04-08	2015-04-03					93.57	否
甘耀华	副总经理	男	46	2011-12-03	2017-05-16					101.58	否
黄静	董事会秘书、副总经理、纪委书记	女	46	2011-12-03	2017-05-16					95.08	否
潘晓军	副总经理	男	48	2014-08-25	2017-05-16	15,000	22,500	7,500	送股及转增	8.00	否
罗彬	财务总监	女	42	2014-08-25	2017-05-16					8.00	否
张逸波	财务总监（离任）	男	45	2013-03-28	2014-08-25					67.99	否
合计	/	/	/	/	/	513,690	868,067	354,377	/	753.49	/

姓名	最近 5 年的主要工作经历
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、注册监理工程师、一级注册结构工程师。曾任广州珠江外资建筑设计院海南分院副院长、总工程师，海南珠江实业股份有限公司副总经理、总工程师，广州珠江外资建筑设计院副院长，广州珠江工程建设监理有限公司总经理，本公司副董事长兼总经理。现任广州珠江实业集团有限公司董事、副总经理，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、监理工程师、一级注册结构工程师。曾任加拿大温哥华中星投资有限公司工程经理，澳大利亚昆士兰中星投资有限公司董事，广州珠江外资建筑设计院室主任、副院长、总工程师、院长，广州珠江实业集团有限公司副总工程师、副总经理兼副总工程师。现任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理，本公司董事。

罗小钢	男，1960年9月出生，中共党员，法学硕士，高级经济师、物业管理师、注册律师。曾任江西南昌科教仪器厂工人，江西省委党校党建室干部，广东天贸集团总裁办公室副经理、物业管理公司业务副经理、经理、副总经理，广州珠江物业酒店管理公司项目经理、副总经理、总经理。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理，本公司董事。
罗晓	男，1966年4月出生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级工程师。曾任中科院广州化学研究所灌浆公司总经理助理，广州辉煌房地产公司副总经理，广州溢晟房地产开发有限公司董事、总经理，广州珠江实业开发股份有限公司总经理助理、副总经理，湖南珠江实业投资有限公司总经理，海南珠江国际置业有限公司董事、总经理。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。
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，本公司独立董事。现任广东省房地产行业协会会长，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。
顾乃康	男，1965年7月生，管理学博士，现任中山大学管理学院财务与投资系教授、博士生导师，中国企业跨国经营研究交流中心常务理事，广东省国际经济学会理事，广东省青年经济学会常务理事，深圳筑博建筑设计有限责任公司独立董事，广西贵糖（集团）股份有限公司独立董事，东莞宇球电子有限责任公司独立董事，本公司独立董事。
朱列玉	男，1966年11月生，法学博士，国家一级律师，全国人大代表，现任广东省政风行风评议团副团长、广东省监察厅特邀监察员、广东省人民检察院专家咨询员、广东省高级人民法院立案信访监督员、广东省工商行政管理局廉政监督员，广东国鼎律师事务所主任，广东宜通世纪科技股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
胡志勇	男，1964年10月生，管理学博士，注册会计师，会计学教授，博士生导师，博士后合作导师。现任广州大学经济与统计学院副院长，广东省会计学会常务理事、广东省财政厅/科技厅科技项目评审与验收财务专家、广州市人大常委会财政经济工作委员会咨询专家、广州市审计学会理事、广州市会计师公会理事、广州市财政会计学会常务理事、中山大学达安基因股份有限公司独立董事、广东威创视讯科技股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
李必锋	男，1972年2月出生，中共党员，工商管理硕士，高级政工师。曾任广州珠江啤酒集团有限公司生产调度室、销售公司省外业务组、供应部、采购部管理人员，广州珠江啤酒集团有限公司机关第三党支部副书记、销售公司党总支部书记，东莞市珠江啤酒集团有限公司总经理、党支部书记，广州珠江啤酒集团有限公司办公室主任、广州珠江啤酒股份有限公司办公室主任，广州珠江啤酒集团有限公司党委宣传部部长、广州珠江啤酒股份有限公司党群工作部部长、珠江—英博国际啤酒博物馆馆长。现任广州珠江实业集团有限公司纪委书记，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。
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。现任本公司总经理助理、职工监事。
周晓晖	女，1982年9月出生，广东商学院诉讼法学硕士，曾任本公司法务与合同管理专员、法务与合同管理专业经理，现任本公司法务与合同管理高级专业经理，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。曾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。曾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。曾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。曾任本公司办公室副主任、资本运营部副经理、证券事务代表、办公室主任、工会副主席、物业经营分公司总经理、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。
潘晓军	男，1967年7月出生，中共党员，本科学历，工商管理硕士学位，经济师。曾任山西省二轻工业总公司职员，海南华鑫产业股份有限公司黛蒙国际俱乐部主任，海南珠江实业股份有限公司销售主管，本公司营销策划部副经理、经理，湖南珠江实业投资有限公司副总经理，海南珠江国际置业有限公司副总经理。现任本公司副总经理。
罗彬	女，1973年3月出生，九三学社社员，本科学历，会计硕士学位，高级会计师、注册会计师。曾任广东发展银行总行营业部、财会部员工，广东审计师事务所项目经理，本公司合同预算部内审专员，广东数诚会计师事务所项目经理，广州市建设资产经营有限公司财务监督部业务助理，广州市住宅建设发展有限公司副总会计师、财务部副部长，广州市住宅建设发展有限公司总会计师、财务部部长。现任本公司财务总监。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑暑平	广州珠江实业集团有限公司	董事长、党委书记	2006年7月	
廖晓明	广州珠江实业集团有限公司	副总经理	2008年9月	
梁宇行	广州珠江实业集团有限公司	副董事长、总经理	2008年5月	
罗小钢	广州珠江实业集团有限公司	副总经理	2011年10月	
李必锋	广州珠江实业集团有限公司	纪委书记	2013年7月	
韩巍	广州珠江实业集团有限公司	资产运营部总经理	2009年9月	
张纲	广州珠江实业集团有限公司	财务部总经理	2009年9月	
张纲	广州珠江实业集团有限公司	职工董事	2013年1月	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务
郑暑平	瑞士中星投资有限公司	董事长
	澳门中星建筑置业有限公司	董事长
	海南锦绣实业有限公司	董事长
廖晓明	广州珠江工程建设监理有限公司	董事长
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	董事长
	海南珠江国际置业有限公司	董事
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事
	瑞士中星投资有限公司	董事
梁宇行	广州华侨房产开发有限公司	董事长
	海南珠江国际置业有限公司	董事长
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事长
	惠州珠江实业有限公司	董事长
	珠海珠江实业中星房产有限公司	董事长
	广州捷星房地产开发有限公司	董事长
	中星地产投资(广州)有限公司	董事长
	广州广怡中心大厦有限公司	董事长
	广州麓翠苑房地产开发有限公司	董事长
	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	董事长
	广州珠江建筑工程有限公司	董事长
	瑞士中星投资有限公司	董事
	广州斯博瑞酒店有限公司	董事
罗小钢	广州珠江物业酒店管理有限公司	董事长
	广州珠江投资管理有限公司	董事长
	广州建业投资控股有限责任公司	董事长
	海南珠江国际置业有限公司	董事
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事
	瑞士中星投资有限公司	董事
罗晓	广州珠江投资发展有限公司	董事长
	湖南珠江实业投资有限公司	董事长

	广州珠江健康管理有限公司	董事长
	海南锦绣实业有限公司	董事
	广州捷星房地产开发有限公司	董事
	海南珠江国际置业有限公司	董事
	广州市听云轩饮食发展有限公司	董事
	广州市广隆房地产有限公司	董事
吴张	圣地建设集团有限公司	副总裁
蔡穗声	广东省房地产行业协会	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
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
顾乃康	中山大学	教授
	深圳筑博建筑设计有限责任公司	独立董事
	广西贵糖（集团）股份有限公司	独立董事
	东莞宇球电子有限责任公司	独立董事
朱列玉	广东国鼎律师事务所	主任
	广东宜通世纪科技股份有限公司	独立董事
胡志勇	广州大学	经济与统计学院副院长、教授
	中山大学达安基因股份有限公司	独立董事
	广东威创视讯科技股份有限公司	独立董事
韩巍	广州市东建实业集团有限公司	董事
	广州珠江装修工程有限公司	董事
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	董事
	广州珠江物业酒店管理有限公司	董事
	广州珠江体育文化发展有限公司	董事
	广州燃料集团有限公司	董事
	广州珠江投资管理有限公司	董事
	广州建业投资控股有限责任公司	董事
	广州世界贸易中心大厦有限公司	董事
	广州好世界综合大厦有限公司	董事
	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	董事
	广州麓翠苑房地产开发有限公司	董事
	中星地产投资（广州）有限公司	董事、财务总监
	张纲	广州市东建实业集团有限公司
广州华侨房产开发有限公司		董事
惠州珠江实业有限公司		董事
珠海珠江中星房产有限公司		董事
广州珠江工程建设监理有限公司		董事
广州市住宅建设发展有限公司		董事
广州珠江物业酒店管理有限公司		董事
广州燃料集团有限公司		董事
广州建业投资控股有限责任公司		董事
广州世界贸易中心大厦有限公司		董事
广州好世界综合大厦有限公司		董事
广州市城实投资有限公司		董事
广州捷星房地产开发有限公司		董事

	中星地产投资（广州）有限公司	董事
潘红缨	广州珠江投资发展有限公司	总经理
	广州珠江健康管理有限公司	董事
邓今强	广州珠江物业管理有限公司	董事长
	广州珠江投资发展有限公司	董事
	湖南珠江实业投资有限公司	董事
	广东嘉德丰投资发展有限公司	董事
	中房集团汕头广联实业股份有限公司	副董事长
陈庆烈	广州市广隆房地产有限公司	董事
	广州珠江投资发展有限公司	董事
	湖南珠江实业投资有限公司	董事、总经理
甘耀华	广州珠江健康管理有限公司	董事
	广州珠江投资发展有限公司	董事
	广东嘉德丰投资发展有限公司	董事、总经理
	广州市广隆房地产有限公司	董事
黄静	广州珠江物业管理有限公司	董事
	广州珠江投资发展有限公司	董事
	湖南珠江实业投资有限公司	董事
	广东嘉德丰投资发展有限公司	董事
	广州珠江健康管理有限公司	董事
	海南锦绣实业有限公司	董事
	广州市广隆房地产有限公司	董事
潘晓军	广州珠江健康管理有限公司	董事
罗彬	广州珠江物业管理有限公司	董事
	广州珠江投资发展有限公司	董事
	湖南珠江实业投资有限公司	董事
	海南锦绣实业有限公司	董事
	广州市广隆房地产有限公司	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前八万元的津贴，其他不在本公司专职工作的董事、监事不在本公司领取报酬和津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	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实际获得的报酬合计	报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计数为 753.49 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
许庆群	董事	离任	任期届满
罗小钢	董事	选举	选举
梁彦	董事、总经理	离任	辞职
罗晓	董事、总经理	选举	选举
李善民	董事	离任	任期届满
蔡穗声	董事	选举	选举
蔡穗声	独立董事	离任	任期届满
曾炳权	独立董事	离任	任期届满
张晋红	独立董事	离任	任期届满
顾乃康	独立董事	选举	选举
朱列玉	独立董事	选举	选举
胡志勇	独立董事	选举	选举
杨家峰	监事会主席	离任	任期届满
李必锋	监事会主席	选举	选举
吴建桦	监事	离任	任期届满
周晓晖	监事	选举	选举
潘晓军	副总经理	聘任	聘任
罗彬	财务总监	聘任	聘任
张逸波	财务总监	解聘	辞职

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	103
主要子公司在职员工的数量	953
在职员工的数量合计	1,056
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	35
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	5
销售人员	47
技术人员	131
财务人员	41
行政人员	291
高级管理人员	33
其他	508
合计	1,056
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士	3
硕士	42
大学本科	190
大学专科	170
中专	76
高中及以下	575
合计	1,056

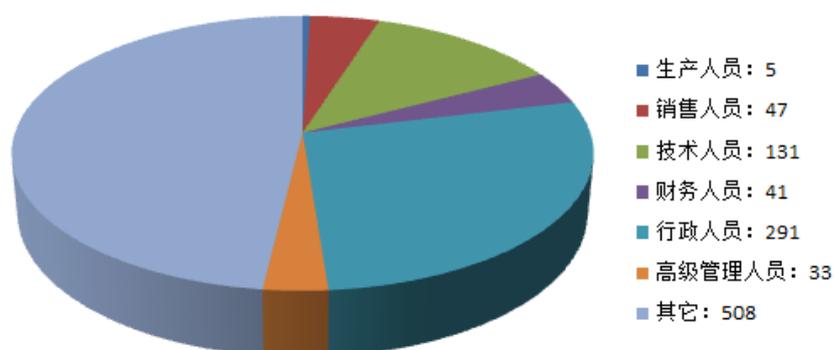
(二) 薪酬政策

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、节日福利、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。

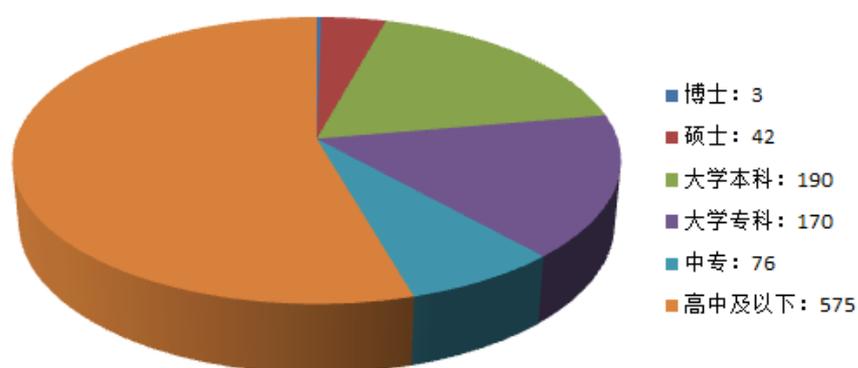
(三) 培训计划

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。公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构符合《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
2013 年年度股东大会	2014 年 5 月 16 日	1、关于董事选举的议案；2、关于独立董事选举的议案；3、关于股东代表监事选举的议案；4、《2013 年年度报告全文及摘要》；5、《2013 年度董事会工作报告》；6、《2013 年度监事会工作报告》；7、《2013 年度财务决算报告》；8、《2013 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》；9、《2013 年度独立董事述职报告》；10、关于续聘 2014 年度财务与内部控制审计机构的议案；11、关于调整董事、监事及高级管理人员津贴方案的议案；12、关于预计 2014 年度日常关联交易的议案；13、关于修订《公司章程》的议案；14、关于为湖南珠江实业投资有限公司提供 6 亿元担保额度的议案。	议案 12 未通过；其余议案均通过。	www.sse.com.cn	2014 年 5 月 17 日
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 8 月 11 日	关于向控股股东借款的议案。	通过	www.sse.com.cn	2014 年 8 月 12 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 9 月 12 日	1、关于选举罗晓先生担任公司董事的议案；2、关于预计公司 2014-2015 年度日常关联交易的议案。	通过	www.sse.com.cn	2014 年 9 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 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
郑暑平	否	15	15	9	0	0	否	3
廖晓明	否	15	15	9	0	0	否	3
梁宇行	否	15	15	9	0	0	否	2
许庆群	否	4	4	2	0	0	否	0
罗小钢	否	11	11	7	0	0	否	2
梁彦	否	9	9	5	0	0	否	2
罗晓	否	6	6	4	0	0	否	1
吴张	否	15	15	9	0	0	否	0
李善民	否	4	4	2	0	0	否	0
蔡穗声	否	11	11	7	0	0	否	1
蔡穗声	是	4	4	2	0	0	否	1
曾炳权	是	4	4	2	0	0	否	0
张晋红	是	4	4	2	0	0	否	0
朱卫平	是	15	15	9	0	0	否	0
顾乃康	是	11	11	7	0	0	否	1
朱列玉	是	11	11	7	0	0	否	0
胡志勇	是	11	11	7	0	0	否	2

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

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。2014年，房地产行业整体需求放缓，市场全年呈现相对低迷态势。公司未通过高价拿地等方式寻求发展，坚持稳健的经营原则和灵活的经营策略，积极应对持续低迷的市场环境，紧紧围绕以住宅、商业地产开发为主，积极推进对健康养生、旅游等多元化地产的战略规划，采取调整销售策略、兼并收购优质项目等多项举措，扎实推进各项经营管理工作和各房地产项目进展。

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。2014年，公司董事会、监事会、高级管理人员进行了换届。提名委员会对董事和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。2014 年，薪酬与考核委员会确定了公司高级管理人员 2014 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。2014 年 1 月，审计委员会、公司及年审会计师三方协商确定了 2013 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 2014 年 4 月审议了公司 2013 年度财务报告。2014 年度，审计委员会还对公司关联交易事项以及定期报告进行了审核。

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。2014 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 2014 年度内部控制评价报告》。详细内容于 2015 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站披露。

是否披露内部控制自我评价报告：是

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 2015 年 4 月 22 日在上海证券交易所网站披露。

是否披露内部控制审计报告：是

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 财务报告

一、审计报告

大华审字[2015]004573 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 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

二〇一五年四月二十日

二、财务报表

合并资产负债表

2014年12月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释（一）	757,834,528.06	1,651,176,073.36
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释（二）	139,701.00	32,251.20
预付款项	注释（三）	15,790,998.74	4,780,937.05
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（四）	319,317,983.75	94,570,174.84
买入返售金融资产			
存货	注释（五）	5,177,812,058.39	2,934,982,515.43
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释（六）	121,175,395.51	98,426,719.28
流动资产合计		6,392,070,665.45	4,783,968,671.16
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	注释（七）	56,564,735.61	56,564,735.61
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	注释（八）	105,012,110.45	109,909,208.26
固定资产	注释（九）	207,014,913.23	214,902,285.58
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）	3,386,890.39	2,015,018.79
开发支出			
商誉	注释（十一）	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释（十二）	2,009,507.77	3,215,405.76
递延所得税资产	注释（十三）	5,920,568.52	12,196,092.68
其他非流动资产	注释（十四）		80,000,000.00
非流动资产合计		380,237,516.98	479,131,537.69

资产总计		6,772,308,182.43	5,263,100,208.85
流动负债：			
短期借款	注释（十五）		160,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释（十六）	36,197,606.29	71,450,499.34
预收款项	注释（十七）	102,584,854.05	240,889,785.40
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（十八）	10,696,441.84	9,611,808.02
应交税费	注释（十九）	97,222,247.16	62,435,457.82
应付利息			
应付股利			
其他应付款	注释（二十）	939,342,392.70	626,105,877.53
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	注释（二十一）	580,000,000.00	571,322,830.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,766,043,542.04	1,741,816,258.11
非流动负债：			
长期借款	注释（二十二）	2,308,000,000.00	1,517,750,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释（十三）	196,896,863.65	66,520,371.19
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,504,896,863.65	1,584,270,371.19
负债合计		4,270,940,405.69	3,326,086,629.30
所有者权益			
股本	注释（二十三）	711,217,269.00	474,144,846.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释（二十四）	85,921,100.11	228,164,553.91
减：库存股			

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释(二十五)	172,081,377.68	150,422,604.72
一般风险准备			
未分配利润	注释(二十六)	1,102,454,411.15	978,181,084.36
归属于母公司所有者权益合计		2,071,674,157.94	1,830,913,088.99
少数股东权益		429,693,618.80	106,100,490.56
所有者权益合计		2,501,367,776.74	1,937,013,579.55
负债和所有者权益总计		6,772,308,182.43	5,263,100,208.85

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：黄晓琴

母公司资产负债表

2014年12月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		361,173,559.60	1,146,377,756.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释(一)	1,362,972,159.84	883,490,772.08
存货		913,383,259.71	829,332,931.13
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		104,895,209.76	104,543,109.69
流动资产合计		2,742,424,188.91	2,963,744,569.73
非流动资产：			
可供出售金融资产		56,564,735.61	56,564,735.61
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释(二)	1,412,040,000.00	638,200,000.00
投资性房地产		22,333,951.95	24,617,222.76
固定资产		2,484,068.76	2,345,450.42
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		2,945,751.82	1,513,800.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		105,654.04	186,714.08
递延所得税资产		3,724,191.67	10,545,259.26

其他非流动资产			80,000,000.00
非流动资产合计		1,500,198,353.85	813,973,182.39
资产总计		4,242,622,542.76	3,777,717,752.12
流动负债：			
短期借款			160,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,649,081.35	57,233,754.85
预收款项		42,268,231.66	224,163,367.40
应付职工薪酬		-50,004.26	-36,770.09
应交税费		34,400,109.08	21,428,845.12
应付利息			
应付股利			
其他应付款		843,916,971.07	590,556,609.81
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		100,000,000.00	571,322,830.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,025,184,388.90	1,624,668,637.09
非流动负债：			
长期借款		1,598,000,000.00	721,750,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,598,000,000.00	721,750,000.00
负债合计		2,623,184,388.90	2,346,418,637.09
所有者权益：			
股本		711,217,269.00	474,144,846.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		85,921,100.11	228,164,553.91
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		163,342,494.79	141,683,721.83
未分配利润		658,957,289.96	587,305,993.29
所有者权益合计		1,619,438,153.86	1,431,299,115.03
负债和所有者权益总计		4,242,622,542.76	3,777,717,752.12

法定代表人：郑暑平

主管会计工作负责人：罗彬

会计机构负责人：黄晓琴

合并利润表
2014年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		2,130,350,281.79	2,337,059,069.32
其中:营业收入	注释(二十七)	2,130,350,281.79	2,337,059,069.32
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,749,432,970.04	1,739,607,838.78
其中:营业成本	注释(二十七)	1,227,497,554.42	1,242,542,776.05
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(二十八)	367,366,746.35	400,434,801.96
销售费用	注释(二十九)	52,762,438.36	46,418,012.13
管理费用	注释(三十)	71,187,473.93	57,304,964.75
财务费用	注释(三十一)	30,618,756.98	-7,092,716.11
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(三十二)	264,634.48	2,526,712.07
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)		381,181,946.23	599,977,942.61
加:营业外收入	注释(三十三)	1,277,671.36	57,145.39
其中:非流动资产处置利得		16,833.35	1,210.00
减:营业外支出	注释(三十四)	3,539,719.96	1,606,467.71
其中:非流动资产处置损失		31,657.62	14,274.99
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		378,919,897.63	598,428,620.29
减:所得税费用	注释(三十五)	111,822,892.03	148,606,276.99
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		267,097,005.60	449,822,343.30
归属于母公司所有者的净利润		269,209,759.71	449,571,230.79
少数股东损益		-2,112,754.11	251,112.51
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			

1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		267,097,005.60	449,822,343.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		269,209,759.71	449,571,230.79
归属于少数股东的综合收益总额		-2,112,754.11	251,112.51
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.38	0.63
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.38	0.63

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：黄晓琴

母公司利润表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	注释（三）	843,628,747.98	1,416,096,040.99
减：营业成本	注释（三）	283,015,074.63	563,293,803.07
营业税金及附加		242,182,834.94	339,387,369.74
销售费用		12,078,910.09	23,296,515.44
管理费用		44,008,062.91	40,028,567.19
财务费用		-27,437,604.80	-4,554,654.35
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（四）	41,424.64	1,778,540.82
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）		289,822,894.85	456,422,980.72

加：营业外收入		1,133,405.44	48,910.08
其中：非流动资产处置利得			1,210.00
减：营业外支出		1,971,845.63	1,262,189.20
其中：非流动资产处置损失			4,497.78
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		288,984,454.66	455,209,701.60
减：所得税费用		72,396,725.07	114,256,764.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		216,587,729.59	340,952,936.68
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		216,587,729.59	340,952,936.68
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：黄晓琴

合并现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,540,068,303.19	2,416,408,993.42
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			

拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释（三十六）	112,709,995.63	101,382,252.83
经营活动现金流入小计		1,652,778,298.82	2,517,791,246.25
购买商品、接受劳务支付的现金		2,054,194,135.46	1,430,170,293.01
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		101,513,502.83	82,608,511.07
支付的各项税费		234,501,277.54	402,209,242.27
支付其他与经营活动有关的现金	注释（三十六）	356,139,380.23	230,048,419.42
经营活动现金流出小计		2,746,348,296.06	2,145,036,465.77
经营活动产生的现金流量净额		-1,093,569,997.24	372,754,780.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		30,000,000.00	685,000,000.00
取得投资收益收到的现金		264,634.48	2,526,712.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,000.00	63,267.00
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		30,286,634.48	687,589,979.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,155,969.35	134,850,768.77
投资支付的现金		30,000,000.00	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		270,675,377.43	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		305,831,346.78	1,320,271,317.20
投资活动产生的现金流量净额		-275,544,712.30	-632,681,338.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		39,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,582,000,000.00	1,356,000,000.00
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		1,621,000,000.00	1,356,000,000.00
偿还债务支付的现金		943,072,830.00	685,177,170.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		202,154,005.76	215,140,533.39
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（三十六）	27,518,209.32	24,422,251.08
筹资活动现金流出小计		1,172,745,045.08	924,739,954.47
筹资活动产生的现金流量净额		448,254,954.92	431,260,045.53
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		-920,859,754.62	171,333,487.88
加：期初现金及现金等价物余额		1,598,264,301.91	1,426,930,814.03
六、期末现金及现金等价物余额		677,404,547.29	1,598,264,301.91

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：黄晓琴

母公司现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		661,733,612.24	1,490,303,273.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,134,324,854.83	1,302,450,073.14
经营活动现金流入小计		1,796,058,467.07	2,792,753,346.43
购买商品、接受劳务支付的现金		356,894,401.93	423,518,186.99
支付给职工以及为职工支付的现金		38,204,134.52	28,134,081.60
支付的各项税费		119,132,629.32	323,980,371.65
支付其他与经营活动有关的现金		1,496,582,297.94	1,570,107,637.37
经营活动现金流出小计		2,010,813,463.71	2,345,740,277.61
经营活动产生的现金流量净额		-214,754,996.64	447,013,068.82
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		41,424.64	1,778,540.82
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
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		41,424.64	541,786,107.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,500,166.26	1,485,194.76
投资支付的现金			620,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		693,840,000.00	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		696,340,166.26	1,042,285,194.76
投资活动产生的现金流量净额		-696,298,741.62	-500,499,086.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,148,000,000.00	610,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,148,000,000.00	610,000,000.00

偿还债务支付的现金		903,072,830.00	403,677,170.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		119,077,628.97	173,780,838.64
支付其他与筹资活动有关的现金		18,298,204.00	266,800.00
筹资活动现金流出小计		1,040,448,662.97	577,724,808.64
筹资活动产生的现金流量净额		107,551,337.03	32,275,191.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-803,502,401.23	-21,210,826.76
加：期初现金及现金等价物余额		1,146,377,756.83	1,167,588,583.59
六、期末现金及现金等价物余额		342,875,355.60	1,146,377,756.83

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：黄晓琴

合并所有者权益变动表
2014年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	本期									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备			未分配利润
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	237,072,423.00	-142,243,453.80				21,658,772.96		124,273,326.79	323,593,128.24	564,354,197.19
（一）综合收益总额								269,209,759.71	-2,112,754.11	267,097,005.60
（二）所有者投入和减少资本									325,705,882.35	325,705,882.35
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他									325,705,882.35	325,705,882.35
（三）利润分配						21,658,772.96		-50,107,463.72		-28,448,690.76

1. 提取盈余公积						21,658,772.96		-21,658,772.96		
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配								-28,448,690.76		-28,448,690.76
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转	237,072,423.00	-142,243,453.80						-94,828,969.20		
1. 资本公积转增资本（或股本）	142,243,453.80	-142,243,453.80								
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他	94,828,969.20							-94,828,969.20		
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	711,217,269.00	85,921,100.11				172,081,377.68		1,102,454,411.15	429,693,618.80	2,501,367,776.74

项目	上期									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年期末余额	316,096,564.00	228,164,553.91				116,327,311.05		787,133,707.68	731,575.80	1,448,453,712.44
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业										

合并									
其他									
二、本年期初余额	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）综合收益总额						449,571,230.79	251,112.51	449,822,343.30	
（二）所有者投入和减少资本							105,117,802.25	105,117,802.25	
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他							105,117,802.25	105,117,802.25	
（三）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									
（四）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		
（五）专项储备									
1. 本期提取									

2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	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

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：黄晓芬

母公司所有者权益变动表
2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	474,144,846.00	228,164,553.91				141,683,721.83	587,305,993.29	1,431,299,115.03
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	474,144,846.00	228,164,553.91				141,683,721.83	587,305,993.29	1,431,299,115.03
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	237,072,423.00	-142,243,453.80				21,658,772.96	71,651,296.67	188,139,038.83
(一) 综合收益总额							216,587,729.59	216,587,729.59
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
(三) 利润分配						21,658,772.96	-50,107,463.72	-28,448,690.76
1. 提取盈余公积						21,658,772.96	-21,658,772.96	
2. 对所有者(或股东)的分配							-28,448,690.76	-28,448,690.76
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转	237,072,423.00	-142,243,453.80					-94,828,969.20	

1. 资本公积转增资本（或股本）	142,243,453.80	-142,243,453.80						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他	94,828,969.20						-94,828,969.20	
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	711,217,269.00	85,921,100.11				163,342,494.79	658,957,289.96	1,619,438,153.86

项目	上期							
	股本	资本公积	减： 库存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	316,096,564.00	228,164,553.91				107,588,428.16	504,876,910.72	1,156,726,456.79
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	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）综合收益总额							340,952,936.68	340,952,936.68
（二）所有者投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配						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. 对所有者（或股东）的分配							-66,380,278.44	-66,380,278.44

3. 其他								
(四) 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	
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期期末余额	474,144,846.00	228,164,553.91				141,683,721.83	587,305,993.29	1,431,299,115.03

法定代表人：郑暑平 主管会计工作负责人：罗彬 会计机构负责人：黄晓琴

三、公司基本情况

1. 公司概况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“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474,144,846.00元。其中:广州珠江实业集团有限公司持股141,951,005.00元,占总股本29.94%;广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股21,427,449.00元,占总股本4.52%;社会公众持股310,766,392.00元,占总股本65.54%。

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

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2014 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 71,121.7269 万股，注册资本为 71,121.7269 万元，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，总部地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室，母公司为广州珠江实业集团有限公司，集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）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。

（三）公司业务性质和主要经营活动

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

（四）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。

（五）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2015 年 4 月 20 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 7 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司（以下简称“珠江物业”）	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司（以下简称“湖南珠江”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司（以下简称“珠江投资”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司（以下简称“健康管理”）	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰”）	控股子公司	二级	80	80
海南锦绣实业有限公司（以下简称“海南锦绣”）	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司（以下简称“广隆房地产”）	全资子公司	二级	100	100

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

名称	变更原因
海南锦绣	增资扩股
健康管理	新设立
广隆房地产	股权收购

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

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。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。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

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

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；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

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中归属于母公司的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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在

取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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。

(3) 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工具或债务性工具的公允价值。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工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。

5. 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。

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

(1) 合营安排的分类

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

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

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

(2) 共同经营会计处理方法

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

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

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

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

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

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，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。

资产负债表日，外币货币性项目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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑

差额计入其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算方法

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计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收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。

9. 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）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

①取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

②属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

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

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

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

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

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

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

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

2) 应收款项

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。

3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有

至到期的非衍生性金融资产。

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

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

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

②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

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

4) 可供出售金融资产

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

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

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

5) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的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：

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

金融资产的具体减值方法如下：

- 1) 可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售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。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

- 2) 持有至到期投资的减值准备：

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

(7) 金融资产及负债的抵消

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

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

10. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
依据	计提方法
以账龄特征划分为若干应收款项组合	账龄分析法

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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。

11. 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

各类存货的购入和入库按实际成本计价，开发项目采用个别计价法核算。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品采用一次摊销法。

(6) 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

(7) 开发用土地的核算方法

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

(8) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(9) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

12. 划分为持有待售资产

(1) 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

- 1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- 2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- 3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- 4) 该项转让将在一年内完成。

(2) 划分为持有待售核算方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

13. 长期股权投资

(1) 投资成本的确定

1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四/（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 成本法

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

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

2) 权益法

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收

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

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

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

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

3) 权益法核算转公允价值计量

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

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

4) 成本法转权益法

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

5) 成本法转公允价值计量

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

值间的差额计入当期损益。

(4) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

14. 投资性房地产

采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

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

15. 固定资产

(1). 确认条件

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

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

(2). 折旧方法

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

16. 在建工程

(1) 在建工程类别

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

17. 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，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

18. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法：

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

(2). 内部研究开发支出会计政策

1) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

2) 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

19. 长期资产减值

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

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

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产

减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

20. 长期待摊费用

（1）摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。

（2）摊销年限

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

21. 职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

22. 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。

23. 股份支付

（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。

24. 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。

（5）附回购条件的资产转让

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

25. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

26. 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

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：1) 该交易不是企业合并；2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

(2) 确认递延所得税负债的依据

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

- 1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- 2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- 3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

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

一般情况下，在个别财务报表中，当期所得税资产与负债及递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示。在合并财务报表中，纳入合并范围的企业中，一方的当期所得税资产或递延所得税资产与另一方的当期所得税负债或递延所得税负债一般不予以抵销，除非所涉及的企业具有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算。

27. 租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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) 融资租赁的会计处理方法

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。

28. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
将在长期股权投资中核算的5家单位的股权投资，追溯调整至可供出售金融资产核算。	珠江实业第八届董事会2014年第六次会议审议批准。	长期股权投资减少56,564,735.61元；可供出售金融资产增加56,564,735.61元。

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，并在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资重分类至可供出售金融资产科目，追溯调整影响如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	持股比例(%)	2013年1月1日归属于母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股东权益
广州捷星房地产开发有限公司	25.95	---	-26,660,000.00	26,660,000.00	---
海南珠江国际置业有限公司	7.50	---	-14,104,824.55	14,104,824.55	---
广州市听云轩饮食发展有限公司	26.67	---	-3,234,182.06	3,234,182.06	---
中房集团汕头广联实业股份有限公司	7.13	---	---	---	---
珠海中珠集团股份有限公司	4.36	---	-12,565,729.00	12,565,729.00	---
合计	---	---	-56,564,735.61	56,564,735.61	---

注：该会计政策变更对2014年年初净资产的累计影响数为0.00元，采用追溯重述法，增加2014年年初归属于母公司股东权益0.00元，增加2014年年初少数股东权益0.00元。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 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%

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	261,687.89	192,591.32
银行存款	675,640,194.98	1,595,533,609.59
其他货币资金	81,932,645.19	55,449,872.45
合计	757,834,528.06	1,651,176,073.36

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	458,204.00	---
按揭担保保证金	79,971,776.77	52,911,771.45
合计	80,429,980.77	52,911,771.45

(1) 货币资金期末余额比期初余额减少 893,341,545.30 元，减少比例为 54.10%。减少的主要原因为偿还借款、支付项目收购款及工程款所致；

(2) 期末其他货币资金主要为保证金存款 80,429,980.77 元、存放在证券公司的投资款 969,814.44 元。

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

2、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	139,701.00	100.00			139,701.00	32,251.20	100.00			32,251.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	139,701.00	/		/	139,701.00	32,251.20	/		/	32,251.20

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏帐准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	139,701.00		
1 年以内小计	139,701.00		
合计	139,701.00		

本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

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 (%)	性质或内容
长沙市别致廊房地产咨询有限公司	非关联方	75,000.00	1 年以内	53.68	餐厅收入未结算
中国人民解放军国防科学技术大学光电科学与工程学院	非关联方	25,341.00	1 年以内	18.14	客房收入未结算
吴雅婷	非关联方	9,499.00	1 年以内	6.80	客房收入未结算
湖南卫视	非关联方	9,200.00	1 年以内	6.59	客房收入未结算
国防科学技术大学计算机学院 613 研究室	非关联方	8,244.00	1 年以内	5.90	客房收入未结算
合计	---	127,284.00	---	91.11	---

应收账款期末余额比期初余额增加 107,449.80 元，增加比例为 333.17%。主要为湖南珠江花园酒店常客挂账款未收回所致

3、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	14,200,034.03	89.92	3,021,649.35	63.20
1 至 2 年	1,590,964.71	10.08	1,759,287.70	36.80
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	15,790,998.74	100.00	4,780,937.05	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
广州市恩晶贸易有限公司	1,342,141.40	1-2 年	未结算
长沙泰利铁艺制品有限公司	100,867.59	1-2 年	未结算
惠州雷士光电科技有限公司	100,523.40	1-2 年	未结算
合 计	1,543,532.39	---	---

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

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
长沙市亘晟门窗有限公司	无关联关系	3,669,859.21	1 年以内	未结算
广州珠江外资建筑设计院有限公司	同一控制下关联方	2,994,655.00	1 年以内	未结算
湖南欧比诺家具有限公司	无关联关系	2,077,803.96	1 年以内	未结算
国网长沙供电公司新建住宅供电设施建设项目部	无关联关系	1,800,000.10	1 年以内	未结算
广州市恩晶贸易有限公司	无关联关系	1,342,141.40	1-2 年	未结算
合 计	---	11,884,459.67	---	---

预付账款期末余额比期初余额增加 11,010,061.69 元，增加比例为 230.29%。主要为工程款尚未结算所致。

4、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	319,317,983.75	99.94			319,317,983.75	94,570,174.84	99.79			94,570,174.84
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	0.06	200,000.00	100.00		200,000.00	0.21	200,000.00	100.00	
合计	319,517,983.75	/	200,000.00	/	319,317,983.75	94,770,174.84	/	200,000.00	/	94,570,174.84

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
	238,011,842.38		
1年以内小计	238,011,842.38		
1至2年	78,001,329.85		
2至3年	3,181,093.94		
3年以上	123,717.58		
合计	319,317,983.75		

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	0.00

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	194,866,115.07	1,485,046.40
备用金	6,639,361.95	7,310,491.38
押金	2,314,801.53	1,203,184.00
保证金	80,022,000.00	82,022,000.00
物业维修基金	35,675,705.20	2,749,453.06
合计	319,517,983.75	94,770,174.84

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
海南陆侨集团有限公司	往来款	278,690,744.23	2年以内	87.22	
物业维修基金	物业维修基金款	35,675,705.20	2年以内	11.17	
押金	押金	2,314,801.53	2年以内	0.72	
陶军	备用金	1,500,000.00	1年以内	0.47	
胡立全	备用金	686,776.78	1年以内	0.22	
合计	/	318,868,027.74	/	99.80	

其他应收款期末余额比期初余额增加 224,747,808.91 元，增加比例为 237.65%。主要为本期支付海南陆侨集团有限公司往来款所致。

5、 存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	4,323,285,228.63		4,323,285,228.63	2,465,810,373.65		2,465,810,373.65
开发产品	851,208,772.96	1,338,898.56	849,869,874.40	467,285,427.35	1,338,898.56	465,946,528.79
低值易耗品	1,641,488.22		1,641,488.22	431,292.04		431,292.04
库存商品	707,791.22		707,791.22	419,151.39		419,151.39
周转房	2,307,675.92		2,307,675.92	2,375,169.56		2,375,169.56
合计	5,179,150,956.95	1,338,898.56	5,177,812,058.39	2,936,321,413.99	1,338,898.56	2,934,982,515.43

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
开发产品	1,338,898.56					1,338,898.56
低值易耗品						
库存商品						
周转房						
合计	1,338,898.56					1,338,898.56

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额中含有借款费用资本化金额 422,298,384.62 元。

6、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴的税费	121,175,395.51	98,426,719.28
合计	121,175,395.51	98,426,719.28

7、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61
按公允价值计量的						
按成本计量的	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61
其他可供出售金融资产						
合计	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61	63,782,369.00	7,217,633.39	56,564,735.61

(2). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元 币种：人民币

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

8、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	120,399,016.70			120,399,016.70
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	1,809,257.75			1,809,257.75
(1) 处置	1,809,257.75			1,809,257.75
(2) 其他转出				
4. 期末余额	118,589,758.95			118,589,758.95
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	10,489,808.44			10,489,808.44
2. 本期增加金额	3,731,750.85			3,731,750.85
(1) 计提或摊销	3,731,750.85			3,731,750.85
3. 本期减少金额	643,910.79			643,910.79
(1) 处置	643,910.79			643,910.79
(2) 其他转出				
4. 期末余额	13,577,648.50			13,577,648.50
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	105,012,110.45			105,012,110.45
2. 期初账面价值	109,909,208.26			109,909,208.26

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
珠江花园酒店商铺	82,678,158.50	尚未结算完毕

9、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	酒店工器具及家具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	176,058,365.98	14,712,360.26	8,020,433.28	21,236,279.72	8,395,604.37	228,423,043.61
2. 本期增加金额		1,310,172.00	2,521,205.70	1,084,610.00	2,504,471.78	7,420,459.48
(1) 购置		522,835.00	2,521,205.70	1,084,610.00	1,527,279.00	5,655,929.70
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加		787,337.00			977,192.78	1,764,529.78
3. 本期减少金额		103,333.00			316,175.50	419,508.50
(1) 处置或报废		103,333.00			316,175.50	419,508.50
4. 期末余额	176,058,365.98	15,919,199.26	10,541,638.98	22,320,889.72	10,583,900.65	235,423,994.59
二、累计折旧						
1. 期初余额		8,862,458.92	38,596.99	43,824.49	4,575,877.63	13,520,758.03
2. 本期增加金额	5,972,604.00	2,205,633.98	1,487,131.92	4,037,055.48	1,568,582.18	15,271,007.56
(1) 计提	5,972,604.00	1,728,672.85	1,487,131.92	4,037,055.48	1,222,066.88	14,447,531.13
(2) 企业合并增加		476,961.13			346,515.30	823,476.43
3. 本期减少金额		98,166.35			284,517.88	382,684.23
(1) 处置或报废		98,166.35			284,517.88	382,684.23
4. 期末余额	5,972,604.00	10,969,926.55	1,525,728.91	4,080,879.97	5,859,941.93	28,409,081.36
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						

四、账面价值						
1. 期末账面价值	170,085,761.98	4,949,272.71	9,015,910.07	18,240,009.75	4,723,958.72	207,014,913.23
2. 期初账面价值	176,058,365.98	5,849,901.34	7,981,836.29	21,192,455.23	3,819,726.74	214,902,285.58

(2). 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	未办妥产权证书的原因
珠江花园酒店	161,434,550.10	尚未结算完毕

10、 无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	管理软件	合计
一、账面原值	1,226,823.00			4,022,692.69	5,249,515.69
1. 期初余额	1,226,823.00			2,130,610.69	3,357,433.69
2. 本期增加金额				1,892,082.00	1,892,082.00
(1) 购置				1,857,183.00	1,857,183.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加				34,899.00	34,899.00
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	1,226,823.00			4,022,692.69	5,249,515.69
二、累计摊销	521,400.70			1,341,224.60	1,862,625.30
1. 期初余额	496,864.18			845,550.72	1,342,414.90
2. 本期增加金额	24,536.52			495,673.88	520,210.40

(1) 计提	24,536.52			462,707.54	487,244.06
(2) 企业合并增加				32,966.34	32,966.34
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	521,400.70			1,341,224.60	1,862,625.30
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值	705,422.30			2,681,468.09	3,386,890.39
1. 期末账面价值	705,422.30			2,681,468.09	3,386,890.39
2. 期初账面价值	729,958.82			1,285,059.97	2,015,018.79

本期无形资产原价增加原因主要为购买管理软件。

11、 商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

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

(2). 商誉减值准备

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

2014年12月31日，嘉德丰的主要资产为货币资金和在建项目，该商誉未发生减值情况。

12、 长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	220,001.69	20,079.26	134,426.91		105,654.04
制服房	362,622.78	65,850.00	142,164.22		286,308.56
百货	2,285,999.85	30,980.00	914,366.12		1,402,613.73
通信工程	244,993.85		94,836.36		150,157.49
消防设备	101,787.59		37,013.64		64,773.95
合计	3,215,405.76	116,909.26	1,322,807.25		2,009,507.77

13、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,556,531.96	2,139,132.99	8,556,531.95	2,139,132.99
可抵扣亏损	8,785,507.40	2,196,376.85	6,603,333.68	1,650,833.42
预收未结转收入房款	6,340,234.72	1,585,058.68	33,624,505.08	8,406,126.27
合计	23,682,274.08	5,920,568.52	48,784,370.71	12,196,092.68

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	548,033,117.47	137,008,279.37		
所得税项目清算时间性差异	239,554,337.12	59,888,584.28	266,081,484.76	66,520,371.19
合计	787,587,454.59	196,896,863.65	266,081,484.76	66,520,371.19

14、 其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
首期出资款		80,000,000.00
合计		80,000,000.00

其他非流动资产减少原因为已付给海南锦绣的首期投资款80,000,000.00元本年已结转至长期股权投资核算，并将海南锦绣纳入合并范围。

15、 短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		160,000,000.00
信用借款		
合计		160,000,000.00

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

本期减少为借款到期归还所致。

16、 应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	24,078,396.12	67,526,109.20
1 至 2 年	8,743,238.77	1,721,011.58
2 至 3 年	1,227,556.09	1,070,545.55
3 年以上	2,148,415.31	1,132,833.01
合计	36,197,606.29	71,450,499.34

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州建材企业集团有限公司水暖器材分公司	1,344,832.08	工程尚未完工
广东生活立方家居集成有限公司	2,316,120.00	未结算
广东典雅家具有限公司	1,565,642.00	未结算
合计	5,226,594.08	/

应付账款期末比期初减少了 35,252,893.05 元，减少比例 49.34%，主要为工程款结算所致。

17、 预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内	102,584,854.05	240,140,288.90
1至2年		402,679.90
2至3年		
3年以上		346,816.60
合计	102,584,854.05	240,889,785.40

其他说明

1. 期末余额中无预收持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项；
2. 期末余额中无预收关联方款项；
3. 预收账款期末余额比期初余额减少138,304,931.35元，减少比例为57.41%，主要为预收账款结转收入所致。

18、 应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,611,808.02	90,930,566.36	89,845,932.54	10,696,441.84
二、离职后福利-设定提存计划		11,667,570.29	11,667,570.29	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,611,808.02	102,598,136.65	101,513,502.83	10,696,441.84

(2). 短期薪酬列示：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,578,697.45	74,883,395.20	74,733,045.25	5,729,047.40
二、职工福利费		4,116,267.89	4,116,267.89	
三、社会保险费	2,754.30	3,825,799.44	3,825,794.44	2,759.30
其中：医疗保险费	2,754.30	3,027,338.83	3,027,333.83	2,759.30
工伤保险费		378,417.35	378,417.35	
生育保险费		321,654.75	321,654.75	
重大疾病医疗补助		98,388.51	98,388.51	
四、住房公积金	3,094,838.96	5,642,014.00	5,066,664.00	3,670,188.96
五、工会经费和职工教育经费	935,517.31	2,087,895.71	1,728,966.84	1,294,446.18
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		375,194.12	375,194.12	
合计	9,611,808.02	90,930,566.36	89,845,932.54	10,696,441.84

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		7,568,347.07	7,568,347.07	
2、失业保险费		756,834.71	756,834.71	
3、企业年金缴费		3,342,388.51	3,342,388.51	
合计		11,667,570.29	11,667,570.29	

19、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	29,545,983.62	30,055,379.00
城建税	2,060,835.41	2,098,665.75
企业所得税	60,668,485.49	26,334,881.27
个人所得税	345,285.01	395,322.96
教育费附加	1,237,222.40	1,277,703.92
土地使用税	333,764.77	
房产税	1,289,400.64	1,932,061.13
防洪费		15,791.56
地方教育费附加	272,396.19	269,664.31
应交价格调节基金	165,935.56	55,987.92
堤围防护费	106,103.57	
土地增值税	1,196,834.50	
合计	97,222,247.16	62,435,457.82

应交税费期末余额比期初余额增加 34,786,789.34 元，增加比例为 55.72%，主要为应交企业所得税增加所致。

20、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	108,425,991.98	5,140,215.03
保证金	7,813,099.67	16,389,081.67
押金	15,484,161.87	13,661,798.62
税金	770,341,865.19	552,956,729.50
代收款	9,925,296.16	11,061,992.20
定金等房地产业款	5,696,071.06	9,252,001.06
应缴员工个人社保、公积金	1,670,428.14	799,949.82
其他	19,985,478.63	16,844,109.63
合计	939,342,392.70	626,105,877.53

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提珠江璟园土地增值税	725,339,555.98	预提税金
预提御东雅轩土地增值税	35,771,471.73	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	3,495,215.68	预提税金
合计	770,271,538.17	/

其中预提的珠江璟园土地增值税中有 181,502,215.90 元为一年内款项。

21、 1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	580,000,000.00	571,322,830.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	580,000,000.00	571,322,830.00

22、 长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,000,000,000.00	
抵押借款	1,308,000,000.00	1,517,750,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	2,308,000,000.00	1,517,750,000.00

23、 股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	474,144,846.00		94,828,969.20	142,243,453.80		237,072,423.00	711,217,269.00

股本变动情况的说明：

2014年 7月 7日，根据股东大会决议，公司按每10股送2股的比例向全体股东分派红股，共计送94,828,969.20股，同时向全体股东每10股派发现金红利0.6元（含税），共计派发红利28,448,690.76元，并以2013年末总股本474,144,846.00股为基数，以资本公积每10股转增3股，共计转增142,243,453.80股。实施送红股及转增后公司总股本增至711,217,269.00元，其中：广州珠江实业集团有限公司持股212,926,507.00元，占总股本29.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股32,141,173.00元，占总股本4.52%；社会公众持股466,149,589.00元，占总股本65.54%。股本变动情况由大华会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所出具“大华验字[2014]070006号”验资报告验证。

24、 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	206,213,903.49		142,243,453.80	63,970,449.69
其他资本公积	21,950,650.42			21,950,650.42
合计	228,164,553.91		142,243,453.80	85,921,100.11

25、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	150,422,604.72	21,658,772.96		172,081,377.68
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	150,422,604.72	21,658,772.96		172,081,377.68

26、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	978,181,084.36	787,133,707.68
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	978,181,084.36	787,133,707.68
加：本期归属于母公司所有者的净利润	269,209,759.71	449,571,230.79
减：提取法定盈余公积	21,658,772.96	34,095,293.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利	94,828,969.20	158,048,282.00
发放现金股利	28,448,690.76	66,380,278.44
期末未分配利润	1,102,454,411.15	978,181,084.36

2014年5月16日召开的公司2013年度股东大会审议通过了《2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案》：以2013年末总股本474,144,846.00股为基数向全体股东每10股送2股，同时向全体股东每10股派发现金红利0.6元（含税），共计送红股94,828,969.20股，派发红利28,448,690.76元，剩余利润在提取法定盈余公积金后作为未分配利润留存。

27、 营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,129,063,283.18	1,227,497,554.42	2,337,022,144.32	1,242,542,776.05
其他业务	1,286,998.61		36,925.00	
合计	2,130,350,281.79	1,227,497,554.42	2,337,059,069.32	1,242,542,776.05

28、 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
营业税	108,338,282.33	116,975,002.30
城市维护建设税	7,441,819.74	8,076,420.91
教育费附加	3,190,699.36	3,464,144.46
房产税	4,710,904.90	4,090,864.24
土地增值税	240,896,981.14	264,816,676.39
地方教育费附加	2,124,886.29	2,304,727.71
价格调节基金	663,172.59	706,965.95
合计	367,366,746.35	400,434,801.96

29、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	20,105,841.40	21,341,705.54
销售服务费	11,190,383.47	7,880,016.27
职工薪酬	5,153,911.63	5,032,872.74
空房管理费及电费	5,663,437.68	5,506,965.26
办公费	1,664,673.23	458,452.55
展览费	2,187,656.32	172,800.00
其他	6,796,534.63	6,025,199.77
合计	52,762,438.36	46,418,012.13

30、 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	24,614,752.25	21,423,309.83
办公费	7,786,860.31	7,116,623.14
社会保险费	7,469,701.67	4,886,285.32
各种税费	4,438,042.56	3,405,645.84
业务招待费	2,410,721.10	2,829,719.45
住房公积金	2,759,406.00	2,502,662.00
中介费	3,666,466.00	2,741,340.00
职工福利费	2,018,978.53	1,670,392.92
机动车辆费	1,840,678.46	1,632,946.71
交通差旅费	1,007,226.12	1,553,181.69
固定资产折旧费	1,573,881.27	1,125,173.27
其他	11,600,759.66	6,417,684.58
合计	71,187,473.93	57,304,964.75

31、 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	43,209,263.25	12,503,565.43
利息收入	-17,576,888.34	-20,691,803.73
汇兑损益	-4.18	0.00

银行手续费	535,607.26	493,059.66
其他	4,450,778.99	602,462.53
合计	30,618,756.98	-7,092,716.11

本期财务费用较上期增加 37,711,473.09 元，增加比例为 531.69%。主要为本期费用化利息支出增加所致。

32、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	264,634.48	2,526,712.07
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	264,634.48	2,526,712.07

投资收益本年金额比上年金额减少 2,262,077.59 元，减少比例为 89.53%，主要为本年度减少理财产品投资所致。

33、 营业外收入

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	16,833.35	1,210.00	16,833.35
其中：固定资产处置利得	16,833.35	1,210.00	16,833.35
违约金	591,242.00	49,740.00	591,242.00
财政奖励资金	580,000.00		580,000.00
其他	89,596.01	6,195.39	89,596.01
合计	1,277,671.36	57,145.39	1,277,671.36

本年的营业外收入比去年增加 1,220,525.97 元，增加比例为 2135.83%，主要为没收客户定金、收到财政奖励金所致。

34、 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	31,657.62	14,274.99	31,657.62
其中：固定资产处置损失	31,657.62	14,274.99	31,657.62
无形资产处置损失			

债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	3,436,000.00	741,000.00	3,436,000.00
盘亏损失		170,530.86	
其他	72,062.34	680,661.86	72,062.34
合计	3,539,719.96	1,606,467.71	3,539,719.96

营业外支出本年金额比上年金额增加 1,933,252.25 元，增加比例为 120.34%，主要为本年捐赠支出增加所致。

35、 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	131,110,466.74	136,639,912.95
递延所得税费用	-19,287,574.71	11,966,364.04
合计	111,822,892.03	148,606,276.99

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	378,919,897.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	94,729,974.41
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,362,002.35
子公司应纳税所得额为负数的影响	850,665.27
内部交易应纳税所得额的影响	14,880,250.00
所得税费用	111,822,892.03

36、 现金流量表项目

(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	本期发生额	上期发生额
押金收入	659,895.74	3,211,060.00
利息收入	17,576,888.34	20,691,803.73
往来款	80,895,246.01	59,439,249.74
投标保证金	6,974,068.26	
其他	6,603,897.28	18,040,139.36
合计	112,709,995.63	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	本期发生额	上期发生额
费用性支出	87,680,794.66	69,297,159.17
捐赠支出	2,636,000.00	741,000.00

拟收购项目订金		80,000,000.00
往来款	201,858,633.65	42,156,945.45
退押金、保证金	17,043,794.60	31,177,575.70
员工借款	16,517,956.29	
代垫水电费、税费	10,472,102.37	
其他	19,930,098.66	6,675,739.10
合计	356,139,380.23	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	本期发生额	上期发生额
融资顾问费		266,800.00
受限货币资金变动额	27,518,209.32	24,155,451.08
合计	27,518,209.32	24,422,251.08

37、 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	267,097,005.60	449,822,343.30
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	19,002,758.41	3,384,542.33
无形资产摊销	520,210.40	212,582.84
长期待摊费用摊销	1,322,807.25	751,888.82
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）	14,824.27	13,064.99
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）	43,209,263.25	12,503,565.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-264,634.48	-2,526,712.07
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	6,275,524.16	-4,433,604.63
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	130,376,492.46	16,399,968.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,220,711,912.11	-453,285,744.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-515,962,450.38	48,955,582.64
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	175,550,113.93	300,957,302.77
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,093,569,997.24	372,754,780.48
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	677,404,547.29	1,598,264,301.91
减：现金的期初余额	1,598,264,301.91	1,426,930,814.03
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	-920,859,754.62	171,333,487.88

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	305,600,000.00
其中：广隆房地产	305,600,000.00
海南锦绣	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	34,924,622.57
其中：广隆房地产	34,666,720.18
海南锦绣	257,902.39
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	270,675,377.43

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	677,404,547.29	1,598,264,301.91
其中：库存现金	261,687.89	192,591.32
可随时用于支付的银行存款	675,640,194.98	1,595,533,609.59
可随时用于支付的其他货币资金	1,502,664.42	2,538,101.00
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	677,404,547.29	1,598,264,301.91
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

38、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			757,834,528.06
其中：美元			
欧元			
港币	1,582.76	0.78887	1,248.59
人民币	757,833,279.47	1.00	757,833,279.47

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
海南锦绣	2014-01-24	33,900.00	51	增资扩股	2014-01-24	*1		-159.62
广隆房地产	2014-12-24	30,560.00	100	股权收购	2014-12-24	*2	45,715.96	4,323.54

*1 投资协议已经董事会审批通过、已办理工商变更、股权投资款支付至 50%以上、实际上已控制了被购买方的财务和经营政策。

*2 投资协议已经董事会审批通过、已办理工商变更、股权投资款支付至 50%以上、实际上已控制了被购买方的财务和经营政策。

其他说明：

海南锦绣是 2006 年 4 月 3 日经海南省工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司，2013 年 9 月 12 日，本公司与海南陆侨集团有限公司、洪钢强、李龙标签订《海南省海口市“五源河休闲度假区”项目合作合同》，以总价 33,900.00 万元取得海南锦绣 51%的股权，投资款支付日为 2014 年 1 月 15 日，工商变更登记日为 2014 年 1 月 24 日，本次合并日确定为 2014 年 1 月 24 日。本公司于 2014 年 1 月 24 日取得海南锦绣 51%的股权，并将海南锦绣 2014 年 1 月 24 日至 2014 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳入合并范围。

广隆房地产是 2008 年 05 月 09 日经广州市工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司，2014 年 12 月 3 日，本公司与隆丰国际发展有限公司签订《广州市广隆房地产有限公司合作权益转让协议》，以总价 30,560.00 万元受让隆丰国际发展有限公司持有的广隆房地产 70%的合作权益，股权收购款支付日为 2014 年 12 月 24 日，工商变更日期为 2014 年 12 月 12 日，本次合并日确定为 2014 年 12 月 24 日。本公司于 2014 年 12 月 24 日取得广隆房地产 100%的股权，并将广隆房地产 2014 年 12 月 24 日至 2014 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳入合并范围。

(2). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元 币种：人民币

	广隆公司		锦绣公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	777,116,295.11	545,691,851.59	763,266,262.06	389,863,652.23
货币资金	34,666,720.18	34,666,720.18	257,902.39	257,902.39
应收款项	5,731,881.32	5,731,881.32	279,823,098.54	283,823,098.54
存货	736,338,602.81	505,059,262.53	479,640,566.95	101,626,865.46
固定资产	328,059.73	182,956.49	402,442.78	139,885.74
无形资产	2,013.19	2,013.19		
递延所得税资产	49,017.88	49,017.88		
预付账款			2,938,401.40	3,812,050.10
长期待摊费用			203,850.00	203,850.00
负债：	471,516,295.11	427,858,668.20	98,560,379.71	5,209,727.25
借款				
应付款项	2,986,042.87	2,986,042.87	5,209,504.37	5,209,504.37

递延所得税负债	43,657,626.91		93,350,652.46	
应付利息	437,048.06	437,048.06		
预收款项	454,413,117.00	454,413,117.00		
应交税费	-29,977,539.73	-29,977,539.73	222.88	222.88
净资产	305,600,000.00	117,833,183.39	664,705,882.35	384,653,924.98
减：少数股东权益			325,705,882.35	188,480,423.24
取得的净资产	305,600,000.00	117,833,183.39	339,000,000.00	196,173,501.74

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据评估报告及支付对价确认被合并方于合并日的可辨认资产、负债公允价值。

2、 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、 反向购买

本期未发生反向购买。

4、 处置子公司

本期无处置子公司的情形。

5、 其他原因的合并范围变动

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

本期通过投资设立方式取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

名称	投资方式	设立日期	合计持股比例	期末净资产	本期净利润
健康管理	新设立	2014-04-02	100%	114.10	-85.90
合计	---	---	---	114.10	-85.90

健康管理是2014年4月2日经广州市工商行政管理局越秀分局核准登记成立的有限责任公司，本公司原持有62%的股权，2014年12月30日，健康管理经广州市工商行政管理局越秀分局核准变更，本公司增持至100%的股权。

6、 其他

本期无其他原因的合并范围变动。

九、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠江物业*1	广州市	广州市	物业管理	80		设立取得
湖南珠江*2	长沙市	长沙市	实业投资、房地产开发经营	100		设立取得
珠江投资*3	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100		设立取得
健康管理*4	广州市	广州市	商务服务业	100		设立取得
嘉德丰*5	广州市	广州市	房地产开发	80		股权收购
海南锦绣*6	海南省	海南省	度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发	51		增资扩股
广隆房地产*7	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本年未发生此类情况。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本年未发生此类情况。

(2). 重要的非全资子公司

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠江物业	20%	82,137.66		867,294.45
嘉德丰	20%	-1,412,774.16		103,902,559.60
海南锦绣	49%	-782,117.61		324,923,764.75

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：本年未发生此类情况。

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠江物业	37,696,058.82	562,033.00	38,258,091.82	33,921,619.56		33,921,619.56	35,930,492.95	521,995.08	36,452,488.03	32,526,704.07		32,526,704.07
嘉德丰	1,408,332,555.97	3,421,505.27	1,411,754,061.24	512,241,263.25	380,000,000.00	892,241,263.25	968,157,257.36	3,286,776.31	971,444,033.67	244,867,364.84	200,000,000.00	444,867,364.84
海南锦绣	760,528,022.82	935,265.83	761,463,288.65	5,002,912.22	93,350,652.46	98,353,564.68						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠江物业	36,441,384.82	410,688.30	410,688.30	-13,227,010.32	31,214,848.95	267,904.94	267,904.94	4,529,278.91
嘉德丰	28,251,317.00	-7,063,870.84	-7,063,870.84	-181,600,116.94	0.00	987,657.59	987,657.59	2,941,274.61
海南锦绣	0.00	-1,596,158.38	-1,596,158.38	-217,970,638.02				

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
广州珠江实业集团有限公司	广州市	房地产开发	63,065.93	29.94	29.94

本企业的母公司情况的说明

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

本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	2013.12.31	本年增加	本年减少	2014.12.31
广州珠江实业集团有限公司	63,065.93	---	---	63,065.93

本企业最终控制方是广州珠江实业集团有限公司。

本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
珠江物业	控股子公司	有限公司	广州	邓今强	物业管理	300.00	80%	80%	714256796
珠江投资	全资子公司	有限公司	广州	罗晓	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	全资子公司	有限公司	长沙	罗晓	房地产开发, 酒店管理等	40,000.00	100%	100%	76325990X
嘉德丰	控股子公司	有限公司	广州	梁彦	房地产开发	8,636.00	80%	80%	78798381-2
海南锦绣	控股子公司	有限公司	海南	郑暑平	度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发	10,000.00	51%	51%	78660053-3
广隆房地产	全资子公司	有限公司	广州	罗晓	房地产开发	13,218.68	100%	100%	67348184-9
健康管理	全资子公司	有限公司	广州	罗晓	护理机构服务; 保健按摩; 企业管理服务等	200.00	100%	100%	09359455-6

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
广州市东建实业集团有限公司	母公司的全资子公司
广州捷星房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的控股子公司

3、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江实业集团有限公司	工程款		4,487,638.20
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	18,446,568.44	10,643,052.56
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	1,455,000.00	
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	872,543.50	3,264,847.60
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	22,560,080.46	17,795,512.44
广州市住宅建设发展有限公司	建设工程	601,455,269.35	938,075,404.88
广州珠江物业酒店管理有限公司	酒店管理	208,000.00	
广州市东建实业集团有限公司	建设工程		830,000.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市住宅建设发展有限公司	销售房产	23,542,145.00	

(2). 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
广州好世界综合大厦有限公司	办公室及车位	2,761,390.33	2,908,677.33

关联租赁情况说明

广州好世界综合大厦有限公司将位于越秀区环市路 362-366 号好世界广场 3001-3010 室、3208-10、1608 室及 1609 室房号的房地产出租给珠江实业作为办公用途使用，将好世界广场第 7 层停车场 46、56-58、60-65 号共十个停车位出租给珠江实业车辆停放、将好世界广场第 7 层停车场 65 号停车位旁原摩托车停泊处出租给珠江实业作为司机值班室。租赁期为 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，2014 年租赁费用合计 2,761,390.33 元。

(3). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
广州捷星房地产开发公司	15,571,800.00	2014-10-24	2014-11-24	期间利息收入 112,100.00 元

(4). 其他关联交易

关联委托贷款：

单位：元 币种：人民币

关联方	借入金额	起始日	到期日	说明
广州珠江实业集团有限公司	600,000,000.00	2014.08.15	2016.05.30	中国银行广东省分行
广州珠江实业集团有限公司	200,000,000.00	2014.11.14	2016.05.30	中国银行广东省分行

广州珠江实业集团有限公司	200,000,000.00	2014.11.26	2016.05.30	中国银行广东省分行
---	1,000,000,000.00	---	---	---

4、关联方应收应付款项

(1)、应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款					
	广州珠江工程建设监理有限公司			13,074.55	
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	2,994,655.00			
其他应收款					
	广州好世界综合大厦有限公司	173,419.00		173,419.00	
	广州珠江物业酒店管理有限公司长沙分公司	414,078.60		313,789.00	
	广州市住宅建设发展有限公司	122,795.52			
合计		3,604,898.12		500,282.55	

(2)、应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	1,999,831.11	
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.00	709,550.00
	广州珠江装修工程有限公司	564,264.18	724,838.18
	广州珠江物业酒店管理有限公司长沙分公司	8,450.00	
	广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	1,271.07	1,271.07
	广州市住宅建设发展有限公司	741,007.35	53,351,992.85
其他应付款			
	广州珠江装修工程有限公司	22,961,769.84	4,008,727.84
	广州珠江工程建设监理有限公司	14,618.00	9,602.00
	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	509,914.20	358,350.54
	广州市住宅建设发展有限公司	70,324,479.02	324,479.02
	广州珠江物业酒店管理有限公司	60,284.31	69,735.14
合计		98,320,294.64	59,983,402.20

十一、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

截至 2014 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的约定工程款支出共计人民币 1,969,699,913.08 元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

单位：元 币种：人民币

性质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
土建总承包	无重大影响	4,340,992,968.40	2,495,409,697.17	1,844,842,263.88
机电安装	无重大影响	66,161,454.34	39,035,657.12	27,125,797.22
工程装修	无重大影响	56,036,368.58	27,304,516.60	28,731,851.98
股权投资	无重大影响	339,000,000.00	270,000,000.00	69,000,000.00
合计		4,802,190,791.32	2,831,749,870.89	1,969,699,913.08

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

截止 2014 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为 1,186,970,000.00 元。

十二、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	56,897,381.52
-----------	---------------

十三、 其他重要事项

本年度无其他重要事项。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,362,972,159.84	99.99			1,362,972,159.84	883,490,772.08	99.98			883,490,772.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	0.01	200,000.00	100.00		200,000.00	0.02	200,000.00	100.00	
合计	1,363,172,159.84	/	200,000.00	/	1,362,972,159.84	883,690,772.08	/	200,000.00	/	883,490,772.08

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中：1年以内分项			
	1,276,012,287.36		
1年以内小计	1,276,012,287.36		
1至2年	84,505,992.16		
2至3年	1,757,378.82		
3年以上	696,501.50		
合计	1,362,972,159.84		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	0.00

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
集团内往来	1,263,446,385.60	796,869,928.38
集团外往来	10,682,026.24	948,692.91
备用金	3,463,317.17	2,436,907.91
保证金	80,022,000.00	80,022,000.00
押金	219,310.00	219,310.00
应收代付款	359,550.04	359,550.04
物业维修基金	4,894,641.01	2,749,453.06
其他	84,929.78	84,929.78
合计	1,363,172,159.84	883,690,772.08

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
湖南珠江	往来款	757,778,014.34	1年以内	55.59	
嘉德丰	往来款	505,986,751.71	1年以内	37.12	

海南陆侨集团有限公司	保证金	91,573,333.33	1-2年	6.72	
物业维修基金	物业维修基金	4,894,641.01	1年以内、1-2年	0.36	
陶军	备用金	1,500,000.00	1年以内	0.11	
合计	/	1,361,732,740.39	/	99.90	

其他应收款期末余额比期初余额增加 479,481,387.76 元，增加比例为 54.27%，主要为应收子公司往来款增加所致。

2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,412,040,000.00		1,412,040,000.00	638,200,000.00		638,200,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	1,412,040,000.00		1,412,040,000.00	638,200,000.00		638,200,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠江物业	2,400,000.00			2,400,000.00		
珠江投资	18,000,000.00			18,000,000.00		
湖南珠江	197,000,000.00	197,000,000.00		394,000,000.00		
嘉德丰	420,800,000.00			420,800,000.00		
海南锦绣		270,000,000.00		270,000,000.00		
健康管理		1,240,000.00		1,240,000.00		
广隆房地产		305,600,000.00		305,600,000.00		
合计	638,200,000.00	773,840,000.00		1,412,040,000.00		

3、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	843,628,747.98	283,015,074.63	1,416,096,040.99	563,293,803.07
其他业务				
合计	843,628,747.98	283,015,074.63	1,416,096,040.99	563,293,803.07

4、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益	41,424.64	1,778,540.82
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	41,424.64	1,778,540.82

5、其他

现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额	上年金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	216,587,729.59	340,952,936.68
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物	1,704,416.51	461,322.39
无形资产摊销	353,027.44	107,055.84
长期待摊费用摊销	101,139.30	125,218.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的		3,287.78
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）	43,225,350.75	12,503,565.43
投资损失（收益以“-”号填列）	-41,424.64	-1,778,540.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-2,782,771.21
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）	-36,646,741.12	68,511,887.77
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填	-479,481,387.76	-237,821,148.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填	32,621,825.70	266,730,255.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-214,754,996.64	447,013,068.82
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	342,875,355.60	1,146,377,756.83
减：现金的年初余额	1,146,377,756.83	1,167,588,583.59
加：现金等价物的年末余额		

项目	本年金额	上年金额
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-803,502,401.23	-21,210,826.76

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-14,824.27	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	264,634.48	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,247,224.33	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	1,027,542.06	
少数股东权益影响额	-2,112,754.11	
合计	-3,082,626.17	

2、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 (元)	稀释每股收益 (元)
归属于公司普通股股东的净利润	13.78	0.38	0.38
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.94	0.38	0.38

3、会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,455,687,134.40	1,651,176,073.36	757,834,528.06
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		32,251.20	139,701.00
预付款项	136,908,078.04	4,780,937.05	15,790,998.74
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	11,430,867.69	94,570,174.84	319,317,983.75
买入返售金融资产			
存货	1,835,100,725.07	2,934,982,515.43	5,177,812,058.39
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	56,100,044.58	98,426,719.28	121,175,395.51
流动资产合计	3,495,226,849.78	4,783,968,671.16	6,392,070,665.45
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	56,564,735.61	56,564,735.61	56,564,735.61
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	25,735,705.92	109,909,208.26	105,012,110.45
固定资产	3,098,272.18	214,902,285.58	207,014,913.23
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	856,947.94	2,015,018.79	3,386,890.39
开发支出			
商誉		328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	285,845.48	3,215,405.76	2,009,507.77
递延所得税资产	7,762,488.05	12,196,092.68	5,920,568.52
其他非流动资产		80,000,000.00	
非流动资产合计	94,303,995.18	479,131,537.69	380,237,516.98
资产总计	3,589,530,844.96	5,263,100,208.85	6,772,308,182.43
流动负债：			
短期借款		160,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,828,182.27	71,450,499.34	36,197,606.29
预收款项	153,602,811.10	240,889,785.40	102,584,854.05
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	7,235,171.18	9,611,808.02	10,696,441.84
应交税费	85,019,261.94	62,435,457.82	97,222,247.16
应付利息			
应付股利			
其他应付款	415,521,303.51	626,105,877.53	939,342,392.70
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	172,000,000.00	571,322,830.00	580,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	839,206,730.00	1,741,816,258.11	1,766,043,542.04
非流动负债：			
长期借款	1,251,750,000.00	1,517,750,000.00	2,308,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	50,120,402.52	66,520,371.19	196,896,863.65
其他非流动负债			

非流动负债合计	1,301,870,402.52	1,584,270,371.19	2,504,896,863.65
负债合计	2,141,077,132.52	3,326,086,629.30	4,270,940,405.69
所有者权益：			
股本	316,096,564.00	474,144,846.00	711,217,269.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	228,164,553.91	228,164,553.91	85,921,100.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	116,327,311.05	150,422,604.72	172,081,377.68
一般风险准备			
未分配利润	787,133,707.68	978,181,084.36	1,102,454,411.15
归属于母公司所有者 权益合计	1,447,722,136.64	1,830,913,088.99	2,071,674,157.94
少数股东权益	731,575.80	106,100,490.56	429,693,618.80
所有者权益合计	1,448,453,712.44	1,937,013,579.55	2,501,367,776.74
负债和所有者权益总计	3,589,530,844.96	5,263,100,208.85	6,772,308,182.43

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媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：郑暑平

董事会批准报送日期：2015-04-20