

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

## 2015 年半年度报告

### 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

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）黄晓岑声明：保证半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  
无

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.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	5
第五节	重要事项.....	14
第六节	股份变动及股东情况.....	17
第七节	优先股相关情况.....	19
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	19
第九节	财务报告.....	20
第十节	备查文件目录.....	94

## 第一节 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
珠江物业	指	广州珠江物业管理有限公司
湖南珠江	指	湖南珠江实业投资有限公司
珠江投资	指	广州珠江投资发展有限公司
健康管理	指	广州珠江实业健康管理有限公司
嘉德丰	指	广东嘉德丰投资发展有限公司
海南锦绣	指	海南锦绣实业有限公司
广隆房地产	指	广州市广隆房地产有限公司
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
报告期	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日

## 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@gzzjtsy.com	gfmamh@gzzjtsy.com

### 三、 基本情况变更简介

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.gzzjtsy.com

电子信箱	ir@gzzjsy.com
------	---------------

#### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

#### 五、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

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	1,003,603,157.27	956,812,242.11	4.89
归属于上市公司股东的净利润	117,020,559.78	161,581,241.58	-27.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	117,349,648.90	161,662,748.83	-27.41
经营活动产生的现金流量净额	391,084,520.37	-695,434,569.27	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	2,131,797,336.20	2,071,674,157.94	2.90
总资产	7,128,401,151.20	6,772,308,182.43	5.26

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.16	0.23	-30.43
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.23	-30.43
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.16	0.23	-30.43
加权平均净资产收益率(%)	5.52	8.45	减少2.93个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.53	8.46	减少2.93个百分点

**二、 境内外会计准则下会计数据差异**

□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	金额
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	708,520.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	233,576.94
少数股东权益影响额	-1,380,882.44
所得税影响额	109,696.38
合计	-329,089.12

**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**

上半年,房地产行业仍处于调整过程中,随着“330新政”、降准降息等政策的持续释放,此前市场上观望、犹豫的情绪有所减弱,成交量出现回升。根据国家统计局公布的房地产行业相关数据,上半年,全国房地产开发投资43,955亿元,同比名义增长4.6%(扣除价格因素实际增长5.7%),增速比1-5月份回落0.5个百分点,自年初以来增速持续回落;房地产销售方面,上半年商品房销售面积50,264万平方米,同比增长3.9%,而1-5月份为下降0.2%;商品房销售额34,259亿元,增长10.0%,增速提高6.9个百分点。房地产相关税收方面,契税431亿元,同比增长0.3%;土地增值税557亿元,同比增长5.9%;耕地占用税475亿元,同比增长9%;城镇土地使用税223亿元,同比下降5.1%。上述四项税收合计当月增长3.7%,年内首次实现正增长。

从上述数据可见,上半年房地产开发投资同比增速回落趋缓,而房地产销售相关数据显现回暖态势,这“一降一升”说明了房地产市场正在有效消化库存,整体市场呈现企稳迹象。但值得注意的是,房地产市场城市分化现象凸显,一线城市需求较旺,新建商品住宅及二手住宅价格涨幅远高于二、三线城市;三、四线城市仍存在一定库存压力。

在此背景下,公司主动适应行业发展的新常态,以“结构优化、突出主业”为主线,以“改革创新、转型升级”为动力,深化推广投资开发计划、全过程预算管理,积极推进精细化管理,强化风险防控,调整营销思路和产品结构,扎实推进各项经营管理工作和各房地产项目进展。

**1、 公司业绩**

报告期内,公司实现营业总收入100,360.32万元,同比增加4.89%;实现利润总额16,242.01万元,同比减少27.09%;实现归属于上市公司股东的净利润11,702.06万元,同比减少27.58%;实现每股收益0.16元;加权平均净资产收益率为5.52%,比上年同期减少2.93个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 712,840.12 万元，同比增长 5.26%，归属于母公司所有者权益 213,179.73 万元，同比增长 2.90%，公司资产负债率为 64.09%。

## 2、公司各项目情况

报告期内下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》。

### 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和永顺大道交会处，永和大道以东、瑶田河大街北侧，占地面积约 9.9 万平方米，定位为精品刚需商住社区。项目约 2 万平方米的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（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（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，总建筑面积约 4 万平方米，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) 长沙洋湖垸地块项目

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，定位为集度假酒店、酒店公寓、高端低层、多层住宅、商业及餐饮等为一体的高品质休闲度假项目。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、 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，公司物业管理及经营实现收入 5,355.61 万元，其中，物业经营收入 1,942.08 万元，物业管理收入 2,004.13 万元，旅游酒店收入 1,409.40 万元。

报告期内物业经营具体情况参见表 2《房地产出租情况汇总表》。

### 4、 健康产业进展情况

健康产业是公司战略发展的重要布局，旨在为目标客户提供健康管理服务，探索房地产与健康产业结合的有效盈利模式，提升公司传统业务内涵、促进产业转型发展。公司下属企业广州珠江实业健康管理有限公司成立了颐德公馆健康管理中心，并正式对内试业。健康管理服务分为公益性和盈利性两种类型，公益性服务以社区诊疗服务、日间托老服务、康复理疗、健康咨询等大众服务为主，主要目的为提升楼盘价值，保本经营为主；盈利性服务以私人医生服务、居家护理服务、抗衰老等个性化服务为主，为高端个性化服务，是健康公司主要盈利点。健康公司将以公益性服务促销售，以盈利性服务保利润。

报告期内实现营业收入 104.54 万元。

### 5、 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 30.93 亿元，其中银行贷款 28.43 亿元，信托融资 2.5 亿元。报告期内，加权平均融资成本年化利率为 7.03%，其中最低项目融资年利率 5.1%，最高项目融资年利率 8.7%。报告期内，公司对外担保总额 1.8 亿元（全部为对子公司的担保）。

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 <sup>2</sup> )	可售建筑面积(m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	报告期销售面积(m <sup>2</sup> )	报告期销售金额(万)	平均售价(元)	项目累计销售面积(m <sup>2</sup> )	项目尚余未销售面积(m <sup>2</sup> )
广州板块														
1	珠江璟园	广州市天河区	交付使用	100%	213,201	131,797	97,583	129,249	131,797	5,485	27,094	49,397	82,355	15,228
2	珠江嘉园	广州市黄埔区	在建	80%	246,880	328,969	243,170	320,853	0	3,189	2,904	9,106	8,662	234,508
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	49,673	31,333	49,514	0	4,613	19,946	43,239	17,679	13,654
湖南板块														
5	珠江花城	长沙市开福区	交付使用	100%	229,190	552,748	452,736	552,748	552,748	2,397	2,832	11,815	425,774	26,962
6	珠江郦城	长沙市开福区	在建	100%	331,217	550,790	447,414	531,702	169,657	47,800	39,023	8,164	218,430	228,984
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	洋湖垵珠江璟园	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%	307,624	394,881	—	0	0	0	0	—	0	—
合计	—	—	—	—	1,951,369	2,597,384	1,722,706	1,642,592	854,202	63,484	91,799	—	752,900	969,806



## 备注：

- 1、广州板块的珠江璟园报告期内平均售价 49,397 元/m<sup>2</sup>，为住宅和车位整体均价。报告期内住宅平均售价为 50,845 元/m<sup>2</sup>；车位平均售价为 43,637 元/m<sup>2</sup>。
- 2、湖南板块的华英项目和洋湖垅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。
- 3、海南板块的五源河旅游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。
- 4、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 <sup>2</sup> )	可供出租总面积 (m <sup>2</sup> ) / 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	1,257.85	23 套	90%	170.13	336 元/套/天
	广州珠江新岸公寓	3,930.80	73 套	60%	92.80	4,450 元/套/月
	长沙珠江花园酒店	21,152.59	134 套	35.84%	1,239.27	526 元/套/天
商业物业	广州板块	24,617.61	24,617.61	100%	1,327.55	1,033 元/m <sup>2</sup> /年
	湖南板块	23,973.83	12,596.72	99.15%	340.99	388 元/m <sup>2</sup> /年
住宅		5,333.22	5,333.22	100%	29.96	87 元/m <sup>2</sup> /年
停车场	广州板块	12,616.62	4,943.48	100%	92.56	375 元/m <sup>2</sup> /年
	湖南板块	83,466.44	18,897.50	12%	8.55	150 元/m <sup>2</sup> /年
其他		2,447.43	2,447.43	100%	49.66	406 元/m <sup>2</sup> /年
合计		178,796.39	—	—	3,351.47	—

**(一) 主营业务分析****1 财务报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	1,003,603,157.27	956,812,242.11	4.89
营业成本	645,352,024.55	529,413,586.05	21.90
销售费用	22,929,159.12	16,456,157.52	39.33
管理费用	29,820,064.70	28,159,115.62	5.90
财务费用	13,741,836.17	3,589,169.92	282.87
经营活动产生的现金流量净额	391,084,520.37	-695,434,569.27	156.24
投资活动产生的现金流量净额	-18,135,012.65	-911,723.97	-1,889.09
筹资活动产生的现金流量净额	60,903,147.43	-100,741,428.78	160.45

销售费用变动原因说明:广隆公司上年同期未纳入合并范围及珠江嘉园项目上年6月开售相应销售费用较少所致

财务费用变动原因说明:广州珠江璟园项目竣工停止资本化,费用化利息支出增加所致

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:销售回款增加以及支付工程款减少所致

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:支付购买嘉德丰少数股东权益款项所致

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:取得银行贷款同比增加所致

**2 其他****(1) 经营计划进展说明**

报告期内,公司积极推进珠江颐德大厦、华英项目、洋湖垵项目、五源河等项目的工程进展,大力促进珠江璟园、珠江嘉园、珠江郦城和御东雅苑的销售情况,物业经营和物业管理实现稳定增长,健康管理业务取得实质进展。根据公司“一核两翼”的战略发展布局,项目拓展方面重点对珠三角区域、湖南区域、海南区域共计12个项目进行了可行性研究与评估。报告期内公司着手收购广东嘉德丰投资发展有限公司20%股权,收购完成后,嘉德丰公司成为公司全资子公司,有效增强项目的一体化管理和科学决策能力,进一步提高项目收益。

**(二) 行业、产品或地区经营情况分析****1、 主营业务分行业、分产品情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	1,003,181,600.43	645,352,024.55	35.67	4.89	21.90	减少8.98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	948,580,138.33	610,044,692.47	35.69	4.19	22.20	减少9.47个百分点
物业出租及管理	53,556,051.10	35,306,224.48	34.08	16.40	16.94	减少0.30个百分点
健康管理咨询等	1,045,411.00	1,107.60	99.89			

## 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	599,974,023.79	0.38
长沙地区	403,207,576.64	12.41

### (三) 核心竞争力分析

#### 1、规范的公司治理

公司上市 20 多年来，逐步建立起相对完善、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、健全的制度体系，以及严格有效的内控与监审工作，为公司规范运作、稳健发展提供了有力的保障。在此基础上，充分、有效利用上市公司平台及资本市场相关资源，提升公司竞争力。

#### 2、优秀的项目管控能力

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，在集团一体化运作模式下，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，保证了管控效率、成本优势、品质优势。

#### 3、突出的品牌优势

公司致力于打造人居精品，以高品质的产品和服务作为珠江实业品牌的承诺，在此基础上构建公司和项目的知名度、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。

#### 4、健康产业促进公司价值提升

公司全力打造健康产业板块，通过一个“中心”、二个“模式”、三个“管理”（即以客户健康为中心，探索大健康物业管理模式和医养结合居家养老模式，进行健康、慢性病高危人群及疾病人群健康管理），实现健康管理服务的概念产品化。同时整合专业化的医疗、个性化养护、“金钥匙”物业管理、大健康社区化配套和生活照料，为客户提供全方位、高情感、无缝隙、连续性的大健康管理和生命照顾。健康产业与公司传统业务有机结合，促进公司转型升级，提升公司产品价值，增强公司核心竞争力。

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

##### (1) 证券投资情况

适用 不适用

##### (2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

##### (3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

**2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况****(1) 委托理财情况**

□适用 √不适用

**(2) 委托贷款情况**

□适用 √不适用

**(3) 其他投资理财及衍生品投资情况**

□适用 √不适用

**3、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

**4、主要子公司、参股公司分析**

公司第八届董事会 2015 年第四次会议审议通过了《关于收购广东嘉德丰投资发展有限公司股权的议案》，收购林美贤女士持有的广东嘉德丰投资发展有限公司 20% 股权。收购完成，嘉德丰公司将成为公司全资子公司。

截止报告期末，公司共拥有 7 家子公司，详见《子公司情况表》。

**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	截至报告期末		报告期内
				总资产	净资产	净利润
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	80	300.00	3,603.58	463.28	29.63
广州珠江投资发展有限公司	利用自有资金投资；批发和零售贸易；物业管理；停车场经营；场地出租。	100	2,000.00	6,621.76	5,947.66	695.97
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资；在本公司房地产开发资质允许的范围内从事房地产开发经营；提供房屋租赁及房地产信息咨询服务；工程技术开发，销售建筑材料及政策允许的金属材料；酒店管理。	100	40,000.00	278,748.70	88,992.07	4,845.12
广东嘉德丰投资发展有限公司	房地产开发	80	8,636.00	158,583.17	51,410.90	-540.38

广州市广隆 房地产有限 公司	房地产开发	100	16,217.30	70,804.90	40,654.86	2,772.70
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	76,073.58	66,237.63	-73.34
广州珠江实 业健康管理 有限公司	护理机构服务；保健按摩； 软件批发；企业管理服务 (涉及许可经营项目的除 外)；物业管理；企业形 象策划服务等。	100	200.00	120.06	108.06	-6.03

其中，湖南珠江实业投资有限公司在报告期内，营业收入为 40,362.91 万元，营业利润为 6,462.29 万元，净利润为 4,845.12 万元，占归属于母公司净利润 41.40%。广州市广隆房地产有限公司在报告期内，营业收入为 23,532.36 万元，营业利润为 3,695.94 万元，净利润为 2,772.70 万元，占归属于母公司净利润 23.69%。

截止到报告期末，公司参股 5 家公司，详见表《参股公司情况表》。

参股公司情况表

单位：万元 币种：人民币

参股企业名称	持股 比例 (%)	投资成本	注册资本	经营范围
广州捷星房地 产开发有限公 司	25.95	2,666.00	29,000.00	在经市规划局[91]城规地字 0131 号同意使用的中山四路以南，德政中路以东地段开发、建设、销售、出租和管理商品楼宇及配套设施。
海南珠江国际置 业有限公司	7.50	1,500.00	20,000.00	旅游服务业（含宾馆、酒楼、康乐中心、游乐中心）
广州市听云轩饮 食发展有限公司	26.67	400.00	1,500.00	一般经营项目：餐饮管理；会议及展览服务；棋牌服务 许可经营项目：中餐服务；洗浴服务；美容服务；桑拿、汗蒸；专业停车服务
中房集团汕头广 联实业股份有限 公司	7.13	555.66	8,000.00	建筑材料，金属材料，化工，化工原料、普通机械、电器及器材、交通运输设备、日用杂品的销售；房地产经营；装饰设计。
珠海中珠集团股 份有限公司	4.36	1,256.57	20,292.00	项目投资管理，项目投资咨询服务；房地产经营；物业管理；实物租赁；为个人及企业提供信用担保；按珠海市外经委批复开展进出口业务；批发、零售；建筑材料、装饰材料、五金交电、百货、仪器仪表、金属材料。
合计	---	6,378.23	---	---

备注：广州捷星房地产开发有限公司注册资本为 29,000 万港币。

## 5、非募集资金项目情况

适用 不适用

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2015 年 5 月 14 日召开的公司 2014 年年度股东大会审议通过了《2014 年度利润分配预案》。2014 年度利润分配预案为：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。

上述利润分配方案已于 2015 年 6 月 19 日实施完毕。

### (二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
---------	---

## 三、其他披露事项

### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

### (二) 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

## 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、破产重整相关事项

适用 不适用

### 三、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
公司以人民币 7,868 万元的价格收购林美贤女士持有的广东嘉德丰投资发展有限公司 20% 股权。收购完成后，嘉德丰公司成为公司全资子公司。	详见我司于 2015 年 5 月 27 日在上海证券交易所网站披露的《收购资产公告》。（公告编号：2015-010），公司于 2015 年 6 月、7 月支付收购嘉德丰少数股东权益款，并于 2015 年 7 月办理了工商变更。

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

适用 不适用

#### 四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

#### 五、重大关联交易

适用 不适用

##### (一) 与日常经营相关的关联交易与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)
广州珠江实业集团有限公司	母公司	接受劳务	采购服务委托	市场价	853,345.15	0.17
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	7,398,462.05	1.45
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	1,371,100.00	0.27
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	10,986,013.80	2.15
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	190,871,956.64	37.37
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	1,380,435.36	0.27
合计				/	212,861,313.00	41.68

##### 2、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (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。

##### 2、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (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	详见我司于2014年8月12日在上海证券交易所网站披露的《2014年第一次临时股东大会决议

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。	公告》。（公告编号：2014-025）
----------------------------------	---------------------

## 2、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

## 六、 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：亿元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0.00
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	1.80
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1.80
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1.80
担保总额占公司净资产的比例（%）	8.44

## 七、 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



#### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

#### 九、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

适用 不适用

#### 十、可转换公司债券情况

适用 不适用

#### 十一、公司治理情况

公司治理基本情况符合《公司法》及中国证监会的相关要求。本公司已进入上证公司治理板块。

#### 十二、其他重大事项的说明

##### (一) 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

##### (二) 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

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、股东情况

## (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	44,811
截止报告期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	0	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	0	32,141,173	4.52	0	无		国有法人
陈一艺	3,324,150	5,557,600	0.78	0	无	0	境内自然 人
广州恒讯商务咨询 有限公司	5,520,000	5,520,000	0.78	0	无	0	境内非国 有法人
王将	730,621	4,444,661	0.62	0	无	0	境内自然 人
中融国际信托有限 公司-中融-融享9号 结构化证券投资集 合资金信托计划	4,001,100	4,001,100	0.56	0	无	0	其他
黎忠	2,785,000	2,800,000	0.39	0	无	0	境内自然 人
李崇众	2,513,094	2,513,094	0.35	0	无	0	境内自然 人
中国银行股份有限公司-国泰国证房 地产行业指数分级 证券投资基金	341,391	2,477,569	0.35	0	无	0	其他
逢方	-39,300	2,460,700	0.35	0	无	0	境内自然 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
广州珠江实业集团 有限公司	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				
陈一艺	5,557,600	人民币普通股	5,557,600				
广州恒讯商务咨询 有限公司	5,520,000	人民币普通股	5,520,000				
王将	4,444,661	人民币普通股	4,444,611				

中融国际信托有限公司-中融-融享9号结构化证券投资集合资金信托计划	4,001,100	人民币普通股	4,001,100
黎忠	2,800,000	人民币普通股	2,800,000
李崇众	2,513,094	人民币普通股	2,513,094
中国银行股份有限公司-国泰国证房地产行业指数分级证券投资基金	2,477,569	人民币普通股	2,477,569
逢方	2,460,700	人民币普通股	2,460,700
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) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

□适用 √不适用

**三、控股股东或实际控制人变更情况**

□适用 √不适用

**第七节 优先股相关情况**

□适用 √不适用

**第八节 董事、监事、高级管理人员情况****一、持股变动情况****(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情况**

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
郑暑平	董事长	502,293	380,293	-122,000	二级市场卖出

**(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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈庆烈	副总经理	离任	辞职
陈嵘	副总经理	聘任	聘任
邓今强	副总经理	离任	辞职

## 第九节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2015 年 6 月 30 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释 1	1,176,136,921.18	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	注释 2	215,013.99	139,701.00
预付款项	注释 3	15,935,661.27	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	注释 4	346,333,233.89	319,317,983.75
买入返售金融资产			
存货	注释 5	5,067,407,445.56	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	注释 6	152,527,200.15	121,175,395.51
流动资产合计		6,758,555,476.04	6,392,070,665.45
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	注释 7	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 11	103,171,622.21	105,012,110.45
固定资产	注释 12	199,218,516.14	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	注释 18	3,241,064.35	3,386,890.39

开发支出			
商誉	注释 20	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释 21	1,400,377.32	2,009,507.77
递延所得税资产	注释 22	5,920,568.52	5,920,568.52
其他非流动资产			
非流动资产合计		369,845,675.16	380,237,516.98
资产总计		7,128,401,151.20	6,772,308,182.43
<b>流动负债：</b>			
短期借款	注释 23	250,000,000.00	
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 27	68,474,607.47	36,197,606.29
预收款项	注释 28	88,212,984.79	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	注释 29	4,990,224.96	10,696,441.84
应交税费	注释 30	70,181,962.86	97,222,247.16
应付利息	注释 31	275,000.00	
应付股利			
其他应付款	注释 33	1,076,644,181.39	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	注释 35	930,000,000.00	580,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,488,778,961.47	1,766,043,542.04
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	注释 37	1,913,240,000.00	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	注释 22	166,272,117.17	196,896,863.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,079,512,117.17	2,504,896,863.65
负债合计		4,568,291,078.64	4,270,940,405.69
<b>所有者权益</b>			

股本	注释 44	711,217,269.00	711,217,269.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 46	85,921,100.11	85,921,100.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释 50	172,081,377.68	172,081,377.68
一般风险准备			
未分配利润	注释 51	1,162,577,589.41	1,102,454,411.15
归属于母公司所有者权益合计		2,131,797,336.20	2,071,674,157.94
少数股东权益		428,312,736.36	429,693,618.80
所有者权益合计		2,560,110,072.56	2,501,367,776.74
负债和所有者权益总计		7,128,401,151.20	6,772,308,182.43

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

2015 年 6 月 30 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		497,731,948.53	361,173,559.60
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 1	1,288,754,956.07	1,362,972,159.84
存货		829,202,470.59	913,383,259.71
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		126,200,796.49	104,895,209.76
流动资产合计		2,741,890,171.68	2,742,424,188.91
<b>非流动资产：</b>			
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 2	1,442,040,000.00	1,412,040,000.00
投资性房地产		21,800,478.09	22,333,951.95
固定资产		2,035,095.25	2,484,068.76
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		2,806,967.67	2,945,751.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		103,731.99	105,654.04
递延所得税资产		3,724,191.67	3,724,191.67
其他非流动资产		195,000,000.00	
非流动资产合计		1,724,075,200.28	1,500,198,353.85
资产总计		4,465,965,371.96	4,242,622,542.76
<b>流动负债：</b>			
短期借款		250,000,000.00	
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		1,591,954.00	4,649,081.35
预收款项		62,444,930.65	42,268,231.66
应付职工薪酬		-7,023.11	-50,004.26
应交税费		31,066,755.67	34,400,109.08
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,163,619,027.83	843,916,971.07
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		750,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,258,715,645.04	1,025,184,388.90
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		588,000,000.00	1,598,000,000.00
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计		588,000,000.00	1,598,000,000.00
负债合计		2,846,715,645.04	2,623,184,388.90
<b>所有者权益：</b>			
股本		711,217,269.00	711,217,269.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		85,921,100.11	85,921,100.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		163,342,494.79	163,342,494.79
未分配利润		658,768,863.02	658,957,289.96
所有者权益合计		1,619,249,726.92	1,619,438,153.86
负债和所有者权益总计		4,465,965,371.96	4,242,622,542.76

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

2015 年 1—6 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		1,003,603,157.27	956,812,242.11
其中：营业收入	注释 52	1,003,603,157.27	956,812,242.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		842,125,167.24	734,003,360.54
其中：营业成本	注释 52	645,352,024.55	529,413,586.05
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 53	130,282,082.70	156,385,331.43
销售费用	注释 56	22,929,159.12	16,456,157.52
管理费用	注释 54	29,820,064.70	28,159,115.62
财务费用	注释 55	13,741,836.17	3,589,169.92
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 59	708,520.00	188,424.64
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）		162,186,510.03	222,997,306.21
加：营业外收入	注释 60	477,968.75	772,773.78
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	注释 61	244,391.81	1,013,713.12
其中：非流动资产处置损失			



四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		162,420,086.97	222,756,366.87
减：所得税费用	注释 62	46,780,409.63	61,231,286.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		115,639,677.34	161,525,079.95
归属于母公司所有者的净利润		117,020,559.78	161,581,241.58
少数股东损益		-1,380,882.44	-56,161.63
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		115,639,677.34	161,525,079.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		117,020,559.78	161,581,241.58
归属于少数股东的综合收益总额		-1,380,882.44	-56,161.63
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.16	0.23
（二）稀释每股收益（元/股）		0.16	0.23

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

法定代表人：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**  
2015 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	注释 3	303,278,229.13	553,491,842.98
减: 营业成本	注释 3	140,384,686.80	212,812,202.49
营业税金及附加		70,122,803.16	130,536,283.92
销售费用		4,174,604.44	7,310,930.63
管理费用		17,201,130.85	23,692,606.85
财务费用		-3,344,385.90	-19,912,253.61
资产减值损失		0.00	0.00
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 4	708,520.00	41,424.64
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)		75,447,909.78	199,093,497.34
加: 营业外收入		365,444.99	763,405.34
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出		201,415.34	1,013,713.12
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		75,611,939.43	198,843,189.56
减: 所得税费用		18,902,984.85	49,710,797.39
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		56,708,954.58	149,132,392.17
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		56,708,954.58	149,132,392.17
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：郑晔平

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**  
2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,010,747,035.37	727,109,861.85
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 64	109,379,479.40	141,241,379.63
经营活动现金流入小计		1,120,126,514.77	868,351,241.48
购买商品、接受劳务支付的现金		366,728,705.33	823,896,918.93
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		57,691,347.92	45,905,179.28
支付的各项税费		203,970,815.87	139,667,020.55
支付其他与经营活动有关的现金	注释 64	100,651,125.28	554,316,691.99
经营活动现金流出小计		729,041,994.40	1,563,785,810.75
经营活动产生的现金流量净额		391,084,520.37	-695,434,569.27
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			30,000,000.00
取得投资收益收到的现金		708,520.00	188,424.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		250.00	
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		708,770.00	30,188,424.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,974,382.65	1,358,051.00
投资支付的现金			30,000,000.00
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		15,869,400.00	-257,902.39
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		18,843,782.65	31,100,148.61
投资活动产生的现金流量净额		-18,135,012.65	-911,723.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			39,760,000.00
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		903,000,000.00	324,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 64	15,550,245.64	
筹资活动现金流入小计		918,550,245.64	363,760,000.00
偿还债务支付的现金		697,760,000.00	167,143,760.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		158,787,098.21	81,383,686.31
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 64	1,100,000.00	215,973,982.47
筹资活动现金流出小计		857,647,098.21	464,501,428.78
筹资活动产生的现金流量净额		60,903,147.43	-100,741,428.78
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-16.39	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		433,852,638.76	-797,087,722.02
加：期初现金及现金等价物余额		677,404,547.29	1,598,264,301.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,111,257,186.05	801,176,579.89

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

2015 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		322,454,928.12	335,981,883.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		545,901,985.21	322,850,729.09
经营活动现金流入小计		868,356,913.33	658,832,613.07
购买商品、接受劳务支付的现金		38,173,368.49	143,871,546.45
支付给职工以及为职工支付的现金		14,883,556.63	16,609,650.42
支付的各项税费		65,579,940.20	90,613,668.78
支付其他与经营活动有关的现金		143,677,131.97	829,604,086.68
经营活动现金流出小计		262,313,997.29	1,080,698,952.33
经营活动产生的现金流量净额		606,042,916.04	-421,866,339.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		708,520.00	41,424.64
处置固定资产、无形资产和其他长			

期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		708,520.00	41,424.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		240,847.54	736,199.30
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		45,869,400.00	191,240,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		195,000,000.00	
投资活动现金流出小计		241,110,247.54	191,976,199.30
投资活动产生的现金流量净额		-240,401,727.54	-191,934,774.66
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		250,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		18,298,204.00	
筹资活动现金流入小计		268,298,204.00	
偿还债务支付的现金		360,000,000.00	167,143,760.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		117,982,799.57	44,311,177.58
支付其他与筹资活动有关的现金		1,100,000.00	
筹资活动现金流出小计		479,082,799.57	211,454,937.58
筹资活动产生的现金流量净额		-210,784,595.57	-211,454,937.58
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		154,856,592.93	-825,256,051.50
加：期初现金及现金等价物余额		342,875,355.60	1,146,377,756.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		497,731,948.53	321,121,705.33

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**  
2015 年 1—6 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	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
加:会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	711,217,269.00	85,921,100.11				172,081,377.68		1,102,454,411.15	429,693,618.80	2,501,367,776.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		0.00						60,123,178.26	-1,380,882.44	58,742,295.82
(一)综合收益总额								117,020,559.78	-1,380,882.44	115,639,677.34
(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								-56,897,381.52		-56,897,381.52
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配								-56,897,381.52		-56,897,381.52
4.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										

2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	711,217,269.00	85,921,100.11				172,081,377.68		1,162,577,589.41	428,312,736.36	2,560,110,072.56

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	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)								161,581,241.58	326,409,720.72	487,990,962.30
(一) 综合收益总额								161,581,241.58	-56,161.63	161,525,079.95
(二) 所有者投入和减少资本									326,465,882.35	326,465,882.35
1. 股东投入的普通股									760,000.00	760,000.00
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									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	474,144,846.00	228,164,553.91			150,422,604.72		1,139,762,325.94	432,510,211.28	2,425,004,541.85

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：黄晓芬

## 母公司所有者权益变动表

2015 年 1—6 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	711,217,269.00	85,921,100.11				163,342,494.79	658,957,289.96	1,619,438,153.86
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	711,217,269.00	85,921,100.11				163,342,494.79	658,957,289.96	1,619,438,153.86
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-188,426.94	-188,426.94
(一) 综合收益总额							56,708,954.58	56,708,954.58
(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							-56,897,381.52	-56,897,381.52
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配							-56,897,381.52	-56,897,381.52
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期期末余额	711,217,269.00	85,921,100.11				163,342,494.79	658,768,863.02	1,619,249,726.92

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	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)							149,132,392.17	149,132,392.17

(一) 综合收益总额							149,132,392.17	149,132,392.17
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者(或股东)的分配								
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期期末余额	474,144,846.00	228,164,553.91				141,683,721.83	736,438,385.46	1,580,431,507.20

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

### 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 2015 年 6 月 30 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，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 8 月 21 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

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

具体会计政策和会计估计提示：

### 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,没有相互抵销。但是,同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

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

**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

### (1). 如果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%
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

**(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%
房产税	租金收入或房产余值	12%或 1.2%
土地增值税	土地增值额	土地增值额

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

**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	184,624.36	261,687.89
银行存款	1,106,774,347.33	675,640,194.98
其他货币资金	69,177,949.49	81,932,645.19
合计	1,176,136,921.18	757,834,528.06
其中：存放在境外的款项总额		

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	64,879,735.13	79,971,776.77
合计	64,879,735.13	80,429,980.77

(1) 货币资金期末余额比期初余额增加 418,302,393.12 元，增加比例为 55.20%。增加的主要原因收到销售房款及银行贷款；

(2) 期末其他货币资金主要为保证金存款 64,879,735.13 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	215,013.99	100.00			215,013.99	139,701.00	100.00		139,701.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款									
合计	215,013.99	/		/	215,013.99	139,701.00	/		/ 139,701.00

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:**

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用



## (3). 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
第一名	非关联方	82,008.20	1年以内	38.14	客房收入未结算
第二名	非关联方	81,367.48	1年以内	37.84	客房收入未结算
第三名	非关联方	29,809.00	1年以内	13.86	餐厅收入未结算
第四名	非关联方	4,945.90	1年以内	2.30	客房收入未结算
第五名	非关联方	4,190.00	1年以内	1.95	客房收入未结算
合计	---	202,320.58	---	94.10	---

收账款期末余额比期初余额增加 75,312.99 元, 增加比例为 53.91%。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	10,228,270.87	64.18	14,200,034.03	89.92
1至2年	4,365,249.00	27.39	1,590,964.71	10.08
2至3年	1,342,141.40	8.43		
3年以上				
合计	15,935,661.27	100.00	15,790,998.74	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
广州珠江外资建筑设计院	2,994,655.00	1-2年	未结算
国网长沙供电公司	1,370,594.00	1-2年	未结算
广州市恩晶贸易有限公司	1,342,141.40	2-3年	未结算
合计	5,707,390.40	---	---

## (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
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	3,973,187.10	2年以内	未结算
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	母公司的全资	3,689,372.40	1年以内	未结算

	子公司			
湖南欧比诺家具有限公司	无关联关系	3,275,032.91	2 年以内	未结算
广州珠江外资建筑设计院有限公司	无关联关系	2,994,655.00	1-2 年	未结算
广州市恩晶贸易有限公司	无关联关系	1,342,141.40	2-3 年	未结算
合计	---	15,274,388.81	---	---

预付账款期末余额比期初余额增加 144,662.53 元，增加比例为 0.92%。



## 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	346,333,233.89	99.94			346,333,233.89	319,317,983.75	99.94			319,317,983.75
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	0.06	200,000.00	100.00	
合计	346,533,233.89	/	200,000.00	/	346,333,233.89	319,517,983.75	/	200,000.00	/	319,317,983.75

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			
	102,970,260.89		
1 年以内小计	102,970,260.89		
1 至 2 年	237,051,254.01		
2 至 3 年	3,006,907.47		
3 年以上	3,304,811.52		
合计	346,333,233.89		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用  不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

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

其中重要的其他应收款核销情况：

适用  不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用  不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	196,725,008.04	194,866,115.07
备用金	24,263,368.61	6,639,361.95
押金	2,392,229.88	2,314,801.53
保证金	82,522,000.00	80,022,000.00
物业维修基金	40,430,627.36	35,675,705.20
合计	346,333,233.89	319,517,983.75

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------------	----------

海南陆侨集团有限公司	往来款	283,517,410.90	2 年以内	81.82	
物业维修基金	物业维修基金款	40,430,627.36	2 年以内	11.67	
黄武	备用金	15,869,400.00	1 年以内	4.58	
押金	押金	2,392,229.88	2 年以内	0.69	
陶军	备用金	1,500,000.00	1 年以内	0.43	
合计	/	343,709,668.14	/	99.19	

其他应收款期末余额比期初余额增加 27,015,250.14 元，增加比例为 8.46%。

## 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
库存商品	662,394.45		662,394.45	707,791.22		707,791.22
周转房	2,273,929.10		2,273,929.10	2,307,675.92		2,307,675.92
开发成本	4,306,898,367.07		4,306,898,367.07	4,323,285,228.63		4,323,285,228.63
开发产品	758,541,868.83	1,338,898.56	757,202,970.27	851,208,772.96	1,338,898.56	849,869,874.40
低值易耗品	369,784.67		369,784.67	1,641,488.22		1,641,488.22
合计	5,068,746,344.12	1,338,898.56	5,067,407,445.56	5,179,150,956.95	1,338,898.56	5,177,812,058.39

## (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	
库存商品						
周转房						
开发成本						
开发产品	1,338,898.56					1,338,898.56
低值易耗品						
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 544,120,608.28 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	152,527,200.15	121,175,395.51
合计	152,527,200.15	121,175,395.51

## 7、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (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
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). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	7,217,633.39			7,217,633.39
本期计提				
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

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

□适用 √不适用

## 8、持有至到期投资

□适用 √不适用

## 9、长期应收款

□适用 √不适用

## 10、长期股权投资

□适用 √不适用

## 11、投资性房地产

√适用 □不适用

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	118,589,758.95			118,589,758.95
1. 期初余额	118,589,758.95			118,589,758.95
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) 处置				
(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	15,418,136.74			15,418,136.74
1. 期初余额	13,577,648.50			13,577,648.50
2. 本期增加金额	1,840,488.24			1,840,488.24
(1) 计提或摊销	1,840,488.24			1,840,488.24
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4. 期末余额	15,418,136.74			15,418,136.74
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	103,171,622.21			103,171,622.21
1. 期末账面价值	103,171,622.21			103,171,622.21
2. 期初账面价值	105,012,110.45			105,012,110.45

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

## 12、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：	176,058,365.98	15,919,199.26	10,547,011.98	22,320,889.72	10,889,567.65	235,735,034.59
1. 期初余额	176,058,365.98	15,919,199.26	10,541,638.98	22,320,889.72	10,583,900.65	235,423,994.59
2. 本期增加金额			5,373.00		324,135.00	329,508.00
(1) 购置			5,373.00		324,135.00	329,508.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额					18,468.00	18,468.00
(1) 处置或报废					18,468.00	18,468.00
4. 期末余额	176,058,365.98	15,919,199.26	10,547,011.98	22,320,889.72	10,889,567.65	235,735,034.59
二、累计折旧	8,958,906.00	11,760,970.84	2,383,578.76	6,202,443.55	7,210,619.30	36,516,518.45
1. 期初余额	5,972,604.00	10,969,926.55	1,525,728.91	4,080,879.97	5,859,941.93	28,409,081.36
2. 本期增加金额	2,986,302.00	791,044.29	857,849.85	2,121,563.58	1,368,186.11	8,124,945.83
(1) 计提	2,986,302.00	791,044.29	857,849.85	2,121,563.58	1,368,186.11	8,124,945.83
3. 本期减少金额					17,508.74	17,508.74
(1) 处置或报废					17,508.74	17,508.74
4. 期末余额	8,958,906.00	11,760,970.84	2,383,578.76	6,202,443.55	7,210,619.30	36,516,518.45
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	167,099,459.98	4,158,228.42	8,163,433.22	16,118,446.17	3,678,948.35	199,218,516.14
2. 期初账面价值	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). 暂时闲置的固定资产情况**适用 不适用**(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况**适用 不适用**(4). 通过经营租赁租出的固定资产**适用 不适用**(5). 未办妥产权证书的固定资产情况**适用 不适用**13、在建工程**适用 不适用**14、工程物资**适用 不适用**15、固定资产清理**适用 不适用**16、生产性生物资产**适用 不适用**17、油气资产**适用 不适用

## 18、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			4,228,859.69	5,455,682.69
1. 期初余额	1,226,823.00			4,022,692.69	5,249,515.69
2. 本期增加金额				206,167.00	206,167.00
(1) 购置				206,167.00	206,167.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	1,226,823.00			4,228,859.69	5,455,682.69
二、累计摊销	533,668.96			1,680,949.38	2,214,618.34
1. 期初余额	521,400.70			1,341,224.60	1,862,625.30
2. 本期增加金额	12,268.26			339,724.78	351,993.04
(1) 计提	12,268.26			339,724.78	351,993.04
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	533,668.96			1,680,949.38	2,214,618.34
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	693,154.04			2,547,910.31	3,241,064.35
1. 期末账面价值	693,154.04			2,547,910.31	3,241,064.35
2. 期初账面价值	705,422.30			2,681,468.09	3,386,890.39

本期无形资产原价增加原因主要为购买管理软件。

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

## 19、开发支出

□适用 √不适用

## 20、商誉

√适用 □不适用

## (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

## 21、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	105,654.04	52,839.54	54,761.59		103,731.99
制服房	286,308.56		81,088.38		205,220.18
百货	1,402,613.73		460,195.02		942,418.71
通信工程	150,157.49		47,418.18		102,739.31
消防设备	64,773.95		18,506.82		46,267.13
合计	2,009,507.77	52,839.54	661,969.99		1,400,377.32

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,556,531.96	2,139,132.99	8,556,531.96	2,139,132.99
可抵扣亏损	8,785,507.40	2,196,376.85	8,785,507.40	2,196,376.85
预收未结转收入房款	6,340,234.72	1,585,058.68	6,340,234.72	1,585,058.68
合计	23,682,274.08	5,920,568.52	23,682,274.08	5,920,568.52

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

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	509,809,406.40	127,452,351.6	548,033,117.47	137,008,279.37
可供出售金融资产公允价值变动	155,279,062.28	38,819,765.57	239,554,337.12	59,888,584.28
合计	665,088,468.68	166,272,117.17	787,587,454.59	196,896,863.65

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

适用 不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

## 23、短期借款

适用 不适用

## (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	100,000,000.00	
保证借款	150,000,000.00	
信用借款		
合计	250,000,000.00	

## (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

## 24、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

## 25、衍生金融负债

适用 不适用

## 26、应付票据

适用 不适用

## 27、应付账款

## (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	55,511,288.47	24,078,396.12
1 至 2 年	11,388,177.00	8,743,238.77
2 至 3 年	1,565,642.00	1,227,556.09
3 年以上	9,500.00	2,148,415.31
合计	68,474,607.47	36,197,606.29

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州建材企业集团有限公司水暖器材分公司	5,953,815.27	未结算
广东典雅家具有限公司	1,565,642.00	未结算
长沙市亘晟门窗有限公司	437,250.46	未结算
合计	7,956,707.73	/

其他说明

应付账款期末比期初增加了 32,277,001.18 元，增加比例 89.17%，主要为应付工程款增加所致。

## 28、预收款项

### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	88,212,984.79	102,584,854.05
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
合计	88,212,984.79	102,584,854.05

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 14,371,869.26 元，减少比例为 14.01%，主要为预收账款结转收入所致。

### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

### (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

适用 不适用

## 29、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,696,441.84	48,807,165.89	54,513,382.77	4,990,224.96
二、离职后福利-设定提存计划		4,977,411.45	4,977,411.45	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,696,441.84	53,784,577.34	59,490,794.22	4,990,224.96

### (2). 短期薪酬列示：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,729,047.40	39,967,305.82	41,788,085.85	3,908,267.37
二、职工福利费		2,119,307.98	2,079,899.38	39,408.60
三、社会保险费	2,759.30	2,626,431.30	2,652,815.29	-23,624.69
其中：医疗保险费	2,759.30	2,279,593.80	2,305,977.79	-23,624.69
工伤保险费		116,185.62	116,185.62	

生育保险费		183,853.32	183,853.32	
重大疾病医疗补助		46,798.56	46,798.56	
四、住房公积金	3,670,188.96	3,202,175.40	6,934,734.74	-62,370.38
五、工会经费和职工教育经费	1,294,446.18	866,046.39	1,031,948.51	1,128,544.06
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		25,899.00	25,899.00	
合计	10,696,441.84	48,807,165.89	54,513,382.77	4,990,224.96

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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		4,115,675.59	4,115,675.59	
2、失业保险费		326,501.68	326,501.68	
3、企业年金缴费		535,234.18	535,234.18	
合计		4,977,411.45	4,977,411.45	

## 30、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	16,622,034.30	29,545,983.62
企业所得税	47,427,030.11	60,668,485.49
个人所得税	2,283,219.58	345,285.01
城市维护建设税	1,156,158.92	2,060,835.41
教育费附加	849,503.93	1,237,222.40
土地使用税		333,764.77
房产税	356,825.27	1,289,400.64
地方教育费附加	419,311.49	272,396.19
应交价格调节基金	164,499.40	165,935.56
堤围防护费	103,750.53	106,103.57
土地增值税	799,629.33	1,196,834.50
合计	70,181,962.86	97,222,247.16

其他说明：

应交税费期末余额比期初余额减少 27,040,284.30 元，减少比例为 27.81%，主要为期初应交税费本期缴纳所致。

## 31、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	275,000.00	0.00
合计	275,000.00	0.00

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

**32、应付股利**

适用 不适用



**33、其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	188,885,374.79	108,425,991.98
保证金	9,712,498.53	7,813,099.67
押金	10,997,723.71	15,484,161.87
税金	839,298,497.44	770,341,865.19
代收款	10,637,635.29	9,925,296.16
定金等房地产业款	130,000.00	5,696,071.06
应缴员工个人社保、公积金	1,359,884.79	1,670,428.14
其他	15,622,566.84	19,985,478.63
合计	1,076,644,181.39	939,342,392.70

**(2). 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

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	776,687,638.27	
预提御东雅轩土地增值税	53,824,266.92	
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	839,672,415.65	/

**34、划分为持有待售的负债**

□适用 √不适用

**35、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	930,000,000.00	580,000,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	930,000,000.00	580,000,000.00

**36、其他流动负债**

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

**37、长期借款**

√适用 □不适用

**(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	1,913,240,000.00	1,308,000,000.00
保证借款		



信用借款		
合计	1,913,240,000.00	2,308,000,000.00

**38、应付债券**适用 不适用**39、长期应付款**适用 不适用**40、长期应付职工薪酬**适用 不适用**41、专项应付款**适用 不适用**42、预计负债**适用 不适用**43、递延收益**适用 不适用**44、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	711,217,269.00						711,217,269.00

**45、其他权益工具**适用 不适用**46、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)	63,970,449.69			63,970,449.69
其他资本公积	21,950,650.42			21,950,650.42
合计	85,921,100.11			85,921,100.11

**47、库存股**适用 不适用**48、其他综合收益**适用 不适用**49、专项储备**适用 不适用**50、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	172,081,377.68			172,081,377.68
任意盈余公积				

储备基金			
企业发展基金			
其他			
合计	172,081,377.68		172,081,377.68

## 51、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	1,102,454,411.15	978,181,084.36
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,102,454,411.15	978,181,084.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	117,020,559.78	161,581,241.58
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
发放股利	56,897,381.52	
期末未分配利润	1,162,577,589.41	1,139,762,325.94

2015年5月14日召开的公司2014年度股东大会审议通过了《2014年度利润分配预案》：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。

调整期初未分配利润明细：

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

## 52、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	1,003,181,600.43	645,352,024.55	956,405,081.69	529,413,586.05
其他业务	421,556.84		407,160.42	
合计	1,003,603,157.27	645,352,024.55	956,812,242.11	529,413,586.05

## 53、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	52,127,350.84	47,958,796.30
城市维护建设税	3,648,926.91	3,296,716.82
教育费附加	1,563,825.81	1,412,878.65
地方教育费附加	1,042,550.64	941,919.15
价格调节基金	280,630.34	282,149.28

房产税	2,476,476.13	2,221,572.70
土地增值税	69,142,322.03	100,271,298.53
合计	130,282,082.70	156,385,331.43

#### 54、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	12,327,423.93	12,844,887.76
办公费	3,222,230.41	3,076,316.77
社会保险费	2,058,657.25	1,981,199.06
各种税费	2,081,472.06	808,829.94
业务招待费	783,292.86	451,570.06
住房公积金	1,362,872.30	1,005,588.00
中介费	1,813,529.00	1,567,552.00
职工福利费	1,310,875.43	1,016,009.45
机动车辆费	809,369.66	707,722.62
交通差旅费	445,721.41	316,599.65
固定资产折旧费	1,067,307.74	718,720.52
其他	2,537,312.65	3,664,119.79
合计	29,820,064.70	28,159,115.62

#### 55、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	17,679,447.22	13,727,502.62
利息收入	-6,136,535.88	-10,705,229.28
汇兑损益	-16.39	0
银行手续费	302,975.14	188,874.36
其他	1,895,966.08	378,022.22
合计	13,741,836.17	3,589,169.92

其他说明：

本期财务费用较上期增加 10,152,666.25 元，增加比例为 282.87%。主要为本期费用化利息支出增加及银行存款利息收入减少所致。

#### 56、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
宣传广告费	6,911,883.90	8,166,324.17
销售服务费	7,114,270.62	1,764,936.19
职工薪酬	1,617,106.97	1,664,585.21
空房管理费及电费	2,594,249.67	2,619,347.59
办公费	812,223.84	698,948.92
其他	3,879,424.12	1,542,015.44
合计	22,929,159.12	16,456,157.52

其他说明：

本期销售费用较上期增加 6,473,001.60 元，增加比例为 39.33%。主要为本期销售服务费增加所致。

**57、资产减值损失**

□适用 √不适用

**58、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**59、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
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		188,424.64
可供出售金融资产等取得的投资收益	708,520.00	
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	708,520.00	188,424.64

**60、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			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金	138,401.03	502,382.00	138,401.03
其他	339,567.72	270,391.78	339,567.72
合计	477,968.75	772,773.78	477,968.75

本年的营业外收入比去年减少 294,805.03 元，减少比例为 38.15%，主要为没收客户定金减少所致。

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

## 61、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			
其中：固定资产处置损失			
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	220,000.00	1,000,000.00	220,000.00
盘亏损失			
其他	24,391.81	13,713.12	24,391.81
合计	244,391.81	1,013,713.12	244,391.81

其他说明：

营业外支出本年金额比上年金额减少 769,321.31 元，减少为 75.89%，主要为本年捐赠支出减少所致。

## 62、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	77,405,156.11	61,839,711.25
递延所得税费用	-30,624,746.48	-608,424.33
合计	46,780,409.63	61,231,286.92

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	162,420,086.97
按法定/适用税率计算的所得税费用	40,605,021.74
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	64,611.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	
子公司应纳税所得额为负数的影响	1,534,315.06
内部交易应纳税所得额的影响	4,576,461.56
所得税费用	46,780,409.63

## 63、其他综合收益

详见附注

## 64、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	1,275,526.90	1,950,161.00
利息收入	6,136,535.88	10,705,229.28
往来款	91,928,160.40	121,523,976.26
投标保证金	2,498,729.80	3,827,591.40
其他	7,540,526.42	3,234,421.69
合计	109,379,479.40	141,241,379.63

## (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	52,964,540.30	42,649,838.74
捐赠支出	20,000.00	
往来款	29,156,916.27	286,070,436.18
退押金、保证金	9,202,699.70	195,022,594.40
员工借款	2,743,152.30	10,801,053.24
代垫水电费、税费	4,378,916.42	3,375,687.17
其他	2,184,900.29	16,397,082.26
合计	100,651,125.28	554,316,691.99

## (3). 收到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		
受限货币资金变动额	15,550,245.64	
合计	15,550,245.64	

## (4). 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	1,100,000.00	
受限货币资金变动额		215,973,982.47
合计	1,100,000.00	215,973,982.47

## 65、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	115,639,677.34	161,525,079.95
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	9,965,434.07	9,374,508.72
无形资产摊销	351,993.04	191,076.94

长期待摊费用摊销	661,969.99	862,642.56
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）		
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）	17,679,447.22	13,727,502.62
投资损失（收益以“-”号填列）	-708,520.00	-188,424.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-30,624,746.48	-608,424.33
存货的减少（增加以“-”号填列）	210,239,604.64	-471,351,590.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-58,587,030.30	-345,203,153.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	126,466,690.85	-63,763,786.66
其他		
经营活动产生的现金流量净额	391,084,520.37	-695,434,569.27
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,111,257,186.05	801,176,579.89
减：现金的期初余额	677,404,547.29	1,598,264,301.91
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	433,852,638.76	-797,087,722.02

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 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	1,111,257,186.05	677,404,547.29
其中：库存现金	184,624.36	261,687.89
可随时用于支付的银行存款	1,106,774,347.33	675,640,194.98
可随时用于支付的其他货币资金	4,298,214.36	1,502,664.42
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,111,257,186.05	677,404,547.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

**66、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

**67、外币货币性项目**

适用 不适用

**68、套期**

适用 不适用

**八、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用



**4、 处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

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**

适用 不适用

**(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

**(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%	59,261.24		926,555.69
嘉德丰	20%	-1,080,768.17		102,821,791.43
海南锦绣	49%	-359,375.51		324,564,389.24

## (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	35,548,482.62	487,353.15	36,035,835.77	31,403,057.30		31,403,057.30	37,696,058.82	562,033.00	38,258,091.82	33,921,619.56		33,921,619.56
嘉德丰	1,582,863,905.93	2,967,828.23	1,585,831,734.16	490,482,777.02	581,240,000.00	1,071,722,777.02	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
海南锦绣	756,795,549.28	3,940,286.66	760,735,835.94	5,008,878.92	93,350,652.46	98,359,531.38	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	20,041,318.98	296,306.21	296,306.21	-1,835,651.33	17,354,643.26	212,487.21	212,487.21	2,925,572.48
嘉德丰	24,462,838.00	-5,403,840.85	-5,403,840.85	-99,511,733.13	11,539,264.00	63,132.61	63,132.61	40,757,826.59
海南锦绣		-733,419.41	-733,419.41	-2,691,707.32		-227,113.44	-227,113.44	-189,451,335.42

**2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

□适用 √不适用

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

□适用 √不适用

**4、 重要的共同经营**

□适用 √不适用

**十、 与金融工具相关的风险**

□适用 √不适用

**十一、 公允价值的披露**

□适用 √不适用

**十二、 关联方及关联交易****1、 本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
广州珠江实业集团有限公司	广州市	房地产开发	65,065.93 万元	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	2014.12.31	本年增加	本年减少	2015.6.30
广州珠江实业集团有限公司	63,065.93	2,000.00	---	65,065.93

本企业最终控制方是广州珠江实业集团有限公司

## 2、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	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	16,217.30	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

## 3、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州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

**4、关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

√适用 □不适用

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	853,345.15	
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	7,398,462.05	8,630,770.43
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	1,371,100.00	
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	10,986,013.80	14,086,709.61
广州市住宅建设发展有限公司	建设工程	190,871,956.64	462,001,109.43
广州珠江物业酒店管理有限公司	酒店管理	1,380,435.36	

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

□适用 √不适用

**(3). 关联租赁情况**

√适用 □不适用

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	1,377,855.33	1,354,429.33

**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。本期确认租赁费用 1,377,855.33 元。

**(4). 关联担保情况**

□适用 √不适用

**(5). 关联方资金拆借**

□适用 √不适用

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

□适用 √不适用

**(7). 关键管理人员报酬**

□适用 √不适用



## (8). 其他关联交易

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	归还金额	说明
广州珠江实业集团有限公司	600,000,000.00	2014.08.15	2016.05.30	250,000,000.00	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	---	---	250,000,000.00	---

## 5、关联方应收应付款项

√适用 □不适用

## (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					
	广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	3,689,372.40			
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	2,994,655.00		2,994,655.00	
应收账款					
	广州珠江物业酒店管理有限公司长沙分公司	4,189.50			
	广州市住宅建设发展有限公司	3,246.00		2,188.00	
	广州珠江工程建设监理有限公司湖南分公司	3,645.00			
其他应收款					
	广州好世界综合大厦有限公司	201,019.00		173,419.00	
	广州珠江物业酒店管理有限公司	428,120.10		414,078.60	
	广州市住宅建设发展有限公司	122,795.52		122,795.52	
合计		7,447,042.52		3,707,136.12	

## (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	48,407,219.30	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	564,264.18

	广州珠江物业酒店管理有限公司长沙分公司	8,450.00	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
其他应付款			
	广州珠江装修工程有限公司	6,961,769.84	22,961,769.84
	广州珠江工程建设监理有限公司	17,332.00	14,618.00
	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	1,036,967.40	509,914.20
	广州市住宅建设发展有限公司	160,324,479.02	70,324,479.02
	广州珠江物业酒店管理有限公司	18,832.50	60,284.31
合计		218,474,990.87	98,320,294.64

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 十四、 承诺及或有事项

#### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

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 2015 年 6 月 30 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 2,466,179,991.58 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	5,060,456,594.28	2,686,659,190.20	2,373,797,404.08
机电安装	无重大影响	50,273,572.03	39,103,394.64	11,170,177.39
工程装修	无重大影响	56,036,368.58	43,823,958.47	12,212,410.11
股权投资	无重大影响	339,000,000.00	270,000,000.00	69,000,000.00
合计		5,505,766,534.89	3,039,586,543.31	2,466,179,991.58

#### 2、 或有事项

适用 不适用

##### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保 1,480,675,000.00 元。

## 十五、 资产负债表日后事项

### 1、 重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、 利润分配情况

适用 不适用

### 3、 销售退回

适用 不适用

### 4、 其他资产负债表日后事项说明

2015 年 6 月、7 月支付收购嘉德丰少数股东权益款 15,869,400.00、37,028,600.00 元，2015 年 7 月已办理工商变更并于 2015 年 7 月将嘉德丰 100%股权纳入合并范围。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

适用 不适用



## 十七、 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	1,288,754,956.07				1,288,754,956.07	1,362,972,159.84	99.99			1,362,972,159.84
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	0.01	200,000.00	100.00		200,000.00	0.01	200,000.00	100.00	
合计	1,288,954,956.07	/	200,000.00	/	1,288,754,956.07	1,363,172,159.84	/	200,000.00	/	1,362,972,159.84

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			
	166,698,969.95		
1 年以内小计	166,698,969.95		
1 至 2 年	1,113,351,197.05		
2 至 3 年	6,450,908.75		
3 年以上	2,453,880.32		
合计	1,288,954,956.07		

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。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
集团内往来	1,164,134,197.85	1,263,446,385.60
集团外往来	15,508,692.91	10,682,026.24
备用金	19,207,511.25	3,463,317.17
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	9,415,764.24	4,894,641.01
其他	87,929.78	84,929.78
合计	1,288,954,956.07	1,363,172,159.84

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
湖南珠江	往来款	690,251,688.15	2 年以内	53.55	
嘉德丰	往来款	474,189,983.55	2 年以内	36.79	
海南陆侨集团有限公司	保证金及利息	96,400,000.00	2 年以内	7.48	
物业维修基金	物业维修基金	9,415,764.24	2 年以内	0.73	

黄武	备用金	15,869,400.00	1 年以内	1.23	
合计	/	1,286,126,835.94	/	99.78	

其他应收款期末余额比期初余额减少 74,217,203.77 元，减少比例为 5.44%，主要为应收子公司往来款减少所致。

#### (6). 涉及政府补助的应收款项

适用  不适用

## 2、长期股权投资

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,442,040,000.00		1,442,040,000.00	1,412,040,000.00		1,412,040,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	1,442,040,000.00		1,442,040,000.00	1,412,040,000.00		1,412,040,000.00

#### (1) 对子公司投资

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠江物业	2,400,000.00			2,400,000.00		
珠江投资	18,000,000.00			18,000,000.00		
湖南珠江	394,000,000.00			394,000,000.00		
嘉德丰	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	30,000,000.00		335,600,000.00		
合计	1,412,040,000.00	30,000,000.00		1,442,040,000.00		

## 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	303,278,229.13	140,384,686.80	553,491,842.98	212,812,202.49
其他业务				
合计	303,278,229.13	140,384,686.80	553,491,842.98	212,812,202.49

## 4、投资收益

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
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
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	708,520.00	
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	708,520.00	41,424.64

## 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	56,708,954.58	149,132,392.17
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	1,038,705.37	844,450.60
无形资产摊销	278,191.15	119,320.82
长期待摊费用摊销	54,761.59	49,565.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损		
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）	44,845,980.55	13,743,590.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-708,520.00	-41,424.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
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）	100,420,226.62	18,913,435.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填	69,873,360.04	-580,477,057.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填	333,531,256.14	-24,150,612.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	606,042,916.04	-421,866,339.26
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		

项目	本年金额	上年金额
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	497,731,948.53	321,121,705.33
减：现金的年初余额	342,875,355.60	1,146,377,756.83
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	154,856,592.93	-825,256,051.50

## 十八、 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
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	708,520.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	233,576.94
所得税影响额	109,696.38
少数股东权益影响额	-1,380,882.44
合计	-329,089.12

### 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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	5.52	0.16	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.53	0.16	0.16

### 3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 第十节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人签字的2015年半年度报告文本
备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签字并盖章的财务报告文本
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定网站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：2015-8-21