

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2015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

九、重大风险提示

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

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	3
第三节	公司业务概要.....	7
第四节	管理层讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	27
第七节	优先股相关情况.....	30
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
第九节	公司治理.....	39
第十节	公司债券相关情况.....	43
第十一节	财务报告.....	44
第十二节	备查文件目录.....	123

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、珠江实业	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
中侨置业	指	安徽中侨置业投资有限公司
创基房地产	指	广州市创基房地产投资有限公司
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	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	广州珠江实业开发股份有限公司
公司的中文简称	珠江实业
公司的外文名称	GUANGZHOU PEARL RIVER INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司的外文名称缩写	GZPR
公司的法定代表人	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媒体名称	《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

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

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
营业收入	3,329,131,391.78	2,130,350,281.79	56.27	2,337,059,069.32
归属于上市公司股东的净利润	286,790,703.44	269,209,759.71	6.53	449,571,230.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	285,923,661.68	272,292,385.88	5.01	448,649,854.10
经营活动产生的现金流量净额	381,192,007.52	-1,093,569,997.24	不适用	372,754,780.48
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减(%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	2,301,567,479.86	2,071,674,157.94	11.10	1,830,913,088.99
总资产	10,348,475,536.47	6,772,308,182.43	52.81	5,263,100,208.85
期末总股本	711,217,269.00	711,217,269.00		474,144,846.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	0.40	0.38	5.26	0.63
稀释每股收益(元/股)	0.40	0.38	5.26	0.63
扣除非经常性损益后的基本每	0.40	0.38	5.26	0.63

每股收益（元/股）				
加权平均净资产收益率（%）	13.14	13.78	减少0.64个百分点	27.33
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	13.10	13.94	减少0.84个百分点	27.28

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

九、2015 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	362,306,130.22	641,297,027.05	562,908,728.29	1,762,619,506.22
归属于上市公司股东的净利润	30,873,969.75	86,146,590.03	59,161,941.60	110,608,202.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	30,776,555.57	86,573,093.33	59,806,007.84	108,768,004.94
经营活动产生的现金流量净额	-1,221,428.05	392,305,948.42	163,130,961.36	-173,023,474.21

其他说明：

公司 2016 年第四季度合并范围新增中侨置业及创基房地产，因此收入较其他三季度增加。

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

十、非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2015 年金额	附注 (如适用)	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	-332,789.99		-14,824.27	-13,064.99
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外				
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	1, 284, 684. 39		264, 634. 48	2, 526, 712. 07
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	170, 177. 38		-2, 247, 224. 33	-1, 536, 257. 33
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	25, 487. 92		-2, 112, 754. 11	251, 112. 51
所得税影响额	-280, 517. 94		1, 027, 542. 06	-307, 125. 57
合计	867, 041. 76		-3, 082, 626. 17	921, 376. 69

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）报告期内公司所从事的主要业务和经营模式

报告期内，公司主要业务为房地产开发、物业经营、物业管理、健康管理咨询服务。当前，公司以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极拓展对外股权投资，提升企业发展规模与盈利能力。

公司通过对市场变化较为准确的判断，审慎增加土地储备，报告期内未通过高价拿地的方式扩张，面对不断变化的市场环境，坚持稳健的经营原则和灵活的经营策略，紧紧围绕住宅、商业地产开发的中心，大力推进实施以健康养生、旅游为代表的多元化地产开发战略规划。公司通过兼并收购优质项目、积极调整销售策略等多项举措，在项目拓展、资产结构优化、资产规模增长等方面均取得了良好成果，资产负债率控制在安全合理水平，全年营业收入及利润有所上升。

（二）行业情况和公司主要业务所在城市的行业发展状况说明

1. 房地产行业宏观环境

纵观 2015 年经济，政府致力于经济转型，将由投资驱动、以制造业为主导转变为由消费驱动、以服务为导向，但服务业增速不足以弥补投资增速放缓所带来的空缺。在经济增速下滑之际，房地产行业依旧是拉动经济增长的重要抓手和经济增长的“稳定器”。房地产作为国民经济的先导性产业、基础型产业，具有明显的周期性特点，从以往来看，每年中央对房地产的关注程度将直接成为行业未来走势的风向标。2010、2011 年，中央称部分城市房价上涨压力仍然较大，行业政策收紧，房地产行业进入调整期。2012 年，在中央调控主基调不变的情况下，政策层面有所放松，行业基本面出现好转。2013 年，中央调控思路转变，推进全面深化改革，促房地产长效机制建立健全，行业大环境持续缓和。在经济增速下滑，压力加大的 2014 年，房地产行业整体需求放缓，而后限购政策的基本放开对扭转市场预期起到积极作用，行业进入筑底回升的时期。2015 年房地产政策坚持促消费、去库存的总基调，供需两端宽松政策频出，改善行业运行环境，促进市场平稳向好。

2. 报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

（1）广州板块

根据广州市统计局统计数据显示，2015 年全市房地产开发土地购置面积 134.85 万平方米，房屋新开工面积 1,741.28 万平方米，房屋施工面积 9,345.57 万平方米，竣工面积 1,511.49 万平方米。根据房地产信息综合服务机构克尔瑞数据显示，2015 年广州市土地成交量为 1,214 万平方米，楼面地价为 7,746 元/平方米。商品房市场成交面积为 1,364 万平方米，同比增加 25%；成交均价 15,642 元/平方米，同比下降 4%；成交金额冲上 2,134 亿元，为历年新高。根据中原研究部统计，广州一手房的库存去化周期为 9.2 个月。

公司分别在广州市的天河区、越秀区、萝岗区、增城市有项目，产品业态包括高端住宅、公寓、写字楼和刚需住宅，布局方针明确。2015 年广州市商品房总交易额为 2,134 亿元，公司实现了 22.3 亿元的签约额，约占市场 1.04% 的份额。

（2）湖南板块

根据长沙市统计局统计数据显示，2015 年全市房地产开发土地购置面积 106.68 万平方米。长沙市房屋新开工面积 1,342.64 万平方米，房屋施工面积 9,304.76 万平方米，竣工面积 1,349.29 万平方米，销售面积 1,907.91 万平方米。根据房地产专业咨询服务机构世联行统计数据显示，长沙市 2015 年库存去化周期约为 12.35 个月，2015 年长沙市商品房总交易额约为 1,503 亿元，湖南珠江实现了 8.9 亿元的签约额，约占市场 0.6% 的份额。

公司在湖南地区以打造环境优美的精装楼盘为主，地处芙蓉路金融街与北二环之间，交通便利，周边教育、商业配套齐全，吸引一大批周边地州市客户在此安家筑巢。

（3）海南板块

根据海口市统计局统计数据显示，海口市 2015 年商品房在建面积约 2,569 万平方米，竣工面积约 217 万平方米，销售面积约 373 万平方米。2015 年海口市商品房总交易额约为 297 亿元。

公司的海南项目以打造大型岛内外高端人群终极性居住及商务度假旅居地为主，处于五源河森林公园和火山口世界地质公园之间，城市及自然景观资源丰富，未来前景看好。该项目当前处于规划阶段，尚未销售。

（4）安徽板块

根据合肥市统计局统计数据显示，2015 年合肥市（包含县市）房地产土地交易面积 417.23 万平方米。合肥市新开工面积 1,977.96 万平方米，房屋施工面积 7,199.30 万平方米，竣工面积 1,033.90 万平方米，销售面积约 1,589.21 万平方米。根据房地产信息综合服务机构克尔瑞数据显示，合肥市商品住宅的库存去化周期约为 4.4 个月。

公司在安徽打造的全新城市复合体——中侨中心，位处政务区核心位置——潜山路与休宁路交口，与市政府距离仅 99 米，是市政府所在行政内核，唯一商业综合体，囊括了铂金街区、旗舰商业、奢华五星酒店及 3 栋超甲级写字楼。报告期内，安徽中侨置业投资有限公司实现了 2.5 亿元的签约额。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

无

三、报告期内核心竞争力分析

（一）上市公司平台的资本运作资源与规范的公司治理能力

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、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。在此基础上，上市公司的平台可以使公司在资本运作、市值管理、员工持股或股权激励、兼并收购等方面发挥积极作用，能显著提升公司竞争力，进而做强做大企业。上市公司平台有助于公司通过资本市场及相关资源积极运作、谋求壮大。

（二）对地产与金融的跨行业整合经验

公司通过深入钻研房地产行业 and 金融行业运营特征的基础上，探索出“房地产+金融”的股权收购创新模式，并在安徽中侨中心项目和创基丽江国际花园项目股权收购上成功运用和实践，通过跨行业的优势整合，形成公司的创新发展模式与独特竞争力。

（三）行业经验丰富、项目管控能力卓越

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，在房地产开发领域积累了丰富的经验和资源，在工程一体化运作模式下，依托行业内优秀的建筑合作伙伴，对工程项目能够实现良好的管控效果，保证管控效率，成本优势、品质优势。

（四）品牌优势突出

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品牌知名度较高，声誉良好。同时，股权结构中的国资背景，有助于在拓展养生养老、健康管理等新业务时获取顾客信任及其他资源支持。

第四节 管理层讨论与分析

一、管理层讨论与分析

2015 年，房地产行业出现不同区域市场差异明显的情况，一线城市房价企稳后迅速增长，而其他大部分城市则存在去库存压力。国家对房地产行业的支持、利好政策频出，行业整体出现复苏迹象。但虽有政策护航，房地产行业从高速增长过渡至稳定发展期的趋势不可避免，行业内企业转型创新意愿增强，兼并收购案例频发，行业集中度进一步提高。

公司准确把握了市场变化中的机会，积极适应经济新常态，以“贯彻上求快、安排上求细、实践上求效”的行动力应对发展新挑战，按照“一个确保，两个抓手，三个突破，四个建设”的工作思路，通过上下一心，全力以赴，科学谋划，狠抓落实，完成全年既定目标任务，保持良好的发展态势，实现了经营业绩与项目数量的新增长与新突破。

“一个确保”，即围绕年度目标任务全力狠抓各项目销售，确保高质量完成各项经营目标任务，实现营业收入与利润的双贡献。

“两个抓手”，即以“全投资开发计划”和“全过程预算管理”为抓手，全面梳理公司现状，扎实推进精细化管理，为公司未来多项目、跨区域管理奠定了坚实基础。

“三个突破”，即以“房地产+金融”为突破口，迅速扩大经营规模；以“房地产+健康”为突破口，有效提升产品附加价值；以加速跨区域布局为突破口，从“一核两翼”（广州、湖南、海南）新增安徽延伸至“一核三区”，进一步扩大发展版图，提升企业品牌影响力。

“四个建设”，即通过优化“组织、运营、绩效与信息化”四大管理体系，全面提升组织能力与执行力，强化组织运作与协同，提高生产力水平与生产效率，推动公司目标达成。

1. 公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 332,913.14 万元，同比增长 56.27%；实现利润总额 48,369.28 万元，同比增长 27.65%；实现归属于母公司净利润 28,679.07 万元，同比增长 6.53%；实现每股收益 0.40 元，同比增长 5.26%；实现加权平均净资产收益率 13.14%，同比下降 0.64 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 1,034,847.55 万元，同比增长 52.81%，归属于母公司所有者权益 230,156.75 万元，同比增长 11.10%，公司资产负债率为 66.42%。

2. 房地产开发情况

报告期内，公司房地产开发业务发展势头良好，项目拓展成果丰硕，区域布局得到扩大，核心区域进一步深耕发展，项目管控进一步加强，房地产开发业务实现显著增长。房地产开发业务全年实现营业收入 321,794.24 万元，同比增长 58.62%。

截至报告期末，公司房地产开发业务集中在广州、长沙、海口、合肥 4 个区域，待建、在建、在售共 9 个项目。各项目具体信息详见本节中第二点第（四）项：行业经营性信息分析中的《报告期内房地产储备情况》、《报告期内房地产开发投资情况》、《报告期内房地产销售情况》。

公司本年度通过增资扩股方式新增安徽中侨中心项目，通过增资扩股加股权收购方式新增创基丽江国际花园项目，分别拥有 50.71%、57.3257% 的项目权益。公司本年度还收购了广东嘉德丰投资发展有限公司 20% 的股权，从而拥有了该公司所属的珠江嘉园项目 100% 权益。

3. 物业经营与物业管理情况

公司的物业经营与物业管理工作规范有序，增长稳定。报告期内，公司物业经营及管理实现收入 10,772.25 万元，其中物业经营收入 3,902.80 万元，物业管理收入 4,040.57 万元，旅游酒店收入 2,828.88 万元。

4. 健康管理业务发展情况

公司的健康管理业务有序推进中，颐德公馆健康管理中心业务开展顺利。公司将不断增加现有房地产项目附加值，优化资源配置，横向建立合作关系，在颐德公馆健康管理中心基础上，尽早实现长沙珠江花城健康管理中心、海南疗养保健中心的落地，三大项目及其延展产品与房地产开发、物业管理协同发展，将健康养生理念与珠江房地产品牌有机结合，以健康配套提升母公司房地产项目开发价值，做出有房地产特色的健康产业利润增长点，提升公司项目竞争力。

报告期内，健康管理业务实现收入 217.14 万元。

二、报告期内主要经营情况

公司 2015 年实现营业收入 3,329,131,391.78 元，比上年同期增长 56.27%，实现归属于母公司净利润为 286,790,703.44 元，比上年同期增长 6.53%。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,329,131,391.78	2,130,350,281.79	56.27
营业成本	2,220,671,156.83	1,227,497,554.42	80.91
销售费用	65,296,450.10	52,762,438.36	23.76
管理费用	72,153,651.99	71,187,473.93	1.36
财务费用	22,464,569.00	30,618,756.98	-26.63
经营活动产生的现金流量净额	381,192,007.52	-1,093,569,997.24	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-9,286,933.00	-275,544,712.30	96.63
筹资活动产生的现金流量净额	228,618,062.32	448,254,954.92	-49.00

1. 收入和成本分析

报告期内主营业务收入为 3,327,836,321.57 元，比上年同期增加 56.31%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	3,217,942,412.44	2,134,307,494.21	33.67	58.62	86.40	减少 9.88 个百分点
物业出租及管理	107,722,546.73	86,331,638.59	19.86	7.60	4.70	增加 2.23 个百分点
健康管理咨询	2,171,362.40	32,024.03	98.53	967.01		减少 1.47 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠江璟园	495,585,651.61	216,488,753.73	56.32	-38.42	-22.89	减少 8.80 个百分点
珠江花城	62,833,447.00	36,371,001.73	42.12	-42.97	-33.48	减少 8.26 个百分点
珠江郦城	736,394,851.00	543,159,338.36	26.24	24.61	18.20	增加

						4.00 个百分点
珠江嘉园	201,744,300.00	157,782,392.71	21.79	614.11	572.52	增加 4.84 个百分点
御东雅苑	631,493,605.83	290,117,584.93	54.06	38.13	18.95	增加 7.41 个百分点
创基丽江国际花园	839,823,169.00	624,540,722.16	25.63			
中侨中心	250,067,388.00	52,816,697.38	78.88			
物业出租及管理	107,722,546.73	86,331,638.59	19.86	7.60	4.70	增加 2.23 个百分点
健康管理咨询	2,171,362.40	32,024.03	98.53	967.01		减少 1.47 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年 增减(%)	营业成本比上年 增减(%)	毛利率比上年 增减(%)
广州地区	2,246,068,728.74	1,531,833,761.09	31.80	60.66	128.36	减少 20.22 个百分点
长沙地区	831,700,204.83	623,730,521.40	25.01	13.77	12.04	增加 1.16 个百分点
合肥地区	250,067,388.00	65,106,874.34	73.96			

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

房地产业的营业收入比上年同期增长 58.62%，营业成本比上年同期增长 86.40%，主要是由于公司本年合并范围增加中侨置业和创基房地产、以及销售结构变化所致；其中珠江嘉园营业收入较上年同期增长 614.11%，营业成本较上年同期增长 572.52%，主要是由于公司本年加大珠江嘉园销售推广力度，成交量比去年增加所致。广州地区营业收入比上年同期增长 60.66%，营业成本比上年同期增长 128.36%，主要是由于公司本年合并范围增加创基房地产、以及销售结构变化所致。

其他说明：各开发产品营业成本未包含合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

(2). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业	2,134,307,494.21	96.11	1,145,039,851.00	93.28	86.40	收入同比增

						长、销售结构变化所致
物业出租及管理	86,331,638.59	3.89	82,457,703.42	6.72	4.70	
健康管理咨询	32,024.03	0.00				
分产品情况						
分产品	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
珠江璟园	216,488,753.73	9.75	280,769,698.53	22.87	-22.89	
珠江花城	36,371,001.73	1.64	54,673,423.93	4.45	-33.48	收入减少所致
珠江郦城	543,159,338.36	24.46	459,514,642.55	37.44	18.20	
珠江嘉园	157,782,392.71	7.11	23,461,230.57	1.91	572.52	收入增加所致
御东雅苑	290,117,584.93	13.06	243,900,335.44	19.87	18.95	
创基丽江国际花园	624,540,722.16	28.12				
中侨中心	52,816,697.38	2.38				
淘金小区			942,626.52	0.08	-100.00	本年无销售
华侨乐园			222,720.44	0.02	-100.00	本年无销售
金山阁			64,727.89	0.01	-100.00	本年无销售
金盛大厦			13,811.94	0.00	-100.00	本年无销售
淘金华庭			840,056.47	0.07	-100.00	本年无销售
物业出租及管理	86,331,638.59	3.89	82,457,703.42	6.72	4.70	
健康管理咨询	32,024.03	0.00				

其他说明：各开发产品营业成本未包含合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

2. 费用

报告期内公司销售费用 65,296,450.10 元，同比增加 23.76%，主要是由于本年合并范围增加以及嘉园项目加大推广力度，广告宣传费及销售服务等营销费用增加所致；管理费用 72,153,651.99 元，同比增加 1.36%；财务费用 22,464,569.00 万元，同比减少 26.63%，主要是由于资本化利息支出增加所致。

3. 现金流

报告期内公司经营活动产生的现金流量净额同比增加 134.86%，主要原因是本期销售回笼资金增加以及项目工程投入减少所致；投资活动产生的现金流量净额同比增加 96.63%，主要原因是取得子公司支付现金的净额减少所致；筹资活动产生的现金流量净额同比减少 49.00%，主要原因是本期偿还债务及支付利息增加所致。

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,330,324,645.49	12.86	757,834,528.06	11.19	75.54	
预付账款	344,079,466.12	3.32	15,790,998.74	0.23	2,078.96	
其他应收款	471,611,888.90	4.56	319,317,983.75	4.72	47.69	
存货	7,616,146,900.64	73.60	5,177,812,058.39	76.46	47.09	
短期借款	780,000,000.00	7.54				
应付账款	215,898,011.16	2.09	36,197,606.29	0.53	496.44	
预收账款	229,028,737.66	2.21	102,584,854.05	1.51	123.26	
应交税金	135,934,196.62	1.31	97,222,247.16	1.44	39.82	
其他应付款	1,711,131,552.03	16.54	939,342,392.70	13.87	82.16	
一年内到期的非流动负债	750,000,000.00	7.25	580,000,000.00	8.56	29.31	
长期借款	2,686,338,200.00	25.96	2,308,000,000.00	34.08	16.39	
递延所得税负债	360,351,172.34	3.48	196,896,863.65	2.91	83.02	

其他说明

货币资金：销售回笼资金及银行借款增加、项目工程投入减少所致

预付账款：预付工程款增加所致

其他应收款：合并范围增加、其中嘉德丰为业主代垫物业维修基金及海南锦绣支付海南陆侨集团有限公司往来款所致

存货：本期新增收购中侨置业和创基房地产所致

短期借款：新取得银行短期借款增加所致

应付账款：应付未付工程款增加

预收账款：未达到收入确认条件的预收房款增加

应交税金：主要为应交所得税增加

其他应付款：合并范围增加、预提土地增值税所致

一年内到期的非流动负债：新取得银行借款增加以及由长期借款转入增加

长期借款：新取得银行借款增加

递延所得税负债：新增合并项目确认应纳税暂时性差异所致

(四) 行业经营性信息分析

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	长沙市开福区华英项目	61,521.38	-	234,804.99	否	-	-
2	长沙市大河西先导区洋湖垸珠江璟园	73,976.20	-	184,942.50	否	-	-
3	海口市秀英区五源河休闲度假区	493,322.00	-	391,878.00	是	493,322.00	51

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平方 米)	总建筑面积(平 方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积(平 方米)	总投资额	报告期实际 投资额
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	竣工	26,080.00	88,237.00	130,257.10	-	131,797.00	213,201.00	2,787.87
2	广州市	珠江嘉园	住宅、商业	在建	98,781.00	246,935.60	328,968.50	320,852.20	0	220,342.00	32,437.04

	黄浦区										
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	在建	7,445.00	40,469.70	58,526.40	58,526.00	0	96,457.00	17,707.45
4	广州市越秀区	御东雅苑	住宅、商业	竣工	8,840.00	33,225.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	12,004.22
5	广州市增城区荔城街	创基丽江国际花园	住宅、商业	在建	118,444.00	306,420.00	433,972.00	221,469.00	0	352,094.00	98,535.00
6	长沙市开福区	珠江花城	住宅、商业	竣工	238,448.90	464,604.63	552,748.02	-	552,748.02	229,190.00	7,658.13
7	长沙市开福区	珠江郦城	住宅、商业	在建	281,995.04	446,741.71	551,132.42	166,070.78	365,740.97	325,742.66	59,467.80
8	长沙市开福区	华英项目	住宅、商业	前期策划和规划报建	61,521.38	234,804.99	325,850.99	0	0	243,040.10	2,652.82
9	长沙市大河西先导区	洋湖垸珠江璟园	住宅、商业	前期策划和规划报建	73,976.20	184,942.50	227,042.50	0	0	201,321.81	433.73
10	海口市秀英区	五源河休闲度假区	住宅、商业	前期策划和规划报建	493,322.00	391,878.00	394,650.00	0	0	327,221.00	2,222.31
11	合肥市政务文化新区	中侨中心	商业	在建	42,423.00	164,944.92	243,613.89	243,613.89	0	178,012.00	34,502.12
合计	-	-	-	-	1,451,276.52	2,603,204.05	3,296,434.82	1,010,531.87	1,099,958.99	2,460,782.57	270,408.49

3. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售面积 (平方米)
1	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,583.00	11,379.00
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	243,170.00	22,708.00

3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	商业	40,470.00	0
4	广州市越秀区	御东雅苑	住宅、商业	31,333.00	12,406.00
5	广州市增城区荔城街	创基丽江国际花园	住宅、商业	182,845.00	66,686.00
6	长沙市开福区	珠江花城	住宅、商业	452,736.00	7,383.00
7	长沙市开福区	珠江郦城	住宅、商业	449,701.00	103,397.00
8	长沙市开福区	华英项目	住宅、商业	-	0
9	长沙市大河西先导区	洋湖垸珠江璟园	住宅、商业	-	0
10	海口市秀英区	五源河休闲度假区	住宅、商业	-	0
11	合肥市政务文化新区	中侨中心	商业	173,931.00	7,273.00
合计	-	-	-	1,671,769.00	231,232.00

备注：华英项目、洋湖垸珠江璟园项目和五源河休闲度假区目前处于前期策划和报建阶段，相关指标尚未最终确定。

4. 报告期内房地产出租情况

☐适用 ☒不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
421,633.82	6.76	21,773.41

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，公司融资总额为421,633.82万元，整体平均融资成本6.76%。其中最低项目融资率4.35%，最高项目融资年利率8.70%。2016年预期新增借款额62.30亿元，其中开发贷款21.70亿元，并购贷款22.60亿元，流动贷款3.00亿元，非公开发行公司债15.00亿元。

6. 其他说明

☐适用 ☒不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资实际金额 97,289.80 万元，相比上年对外股权投资总额 57,760.00 万元增加 39,529.80 万元，增幅为 68.44%。

(1) 重大的股权投资

① 2015 年 8 月 21 日，公司第八届董事会第八次会议审议通过《关于投资安徽中侨置业投资有限公司的议案》，同意公司以股权的方式不超过人民币 5 亿元的价格向中侨置业进行投资，投资年回报率不低于 12%，中侨置业以土地及在建工程对此提供抵押担保。双方将共同经营管理、合作开发安徽中侨公司所持有的“安徽中侨项目”。中侨置业的主要业务为房地产投资、开发、销售；餐饮管理、娱乐管理；建材、工程设备销售。

2015年9月29日，公司第八届董事会第十次会议审议通过《关于投资安徽中侨置业投资有限公司合作合同的议案》，同意公司出资10,288万元，增资后持有中侨置业50.71%股权，广州中侨置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨集团”）持有中侨置业49.29%的股权。另公司投入39,712万元进资本公积，广州中侨集团对中侨置业借款中的15,000万元转增资本公积。双方合作开发项目公司所持有的“安徽中侨项目”项目，合作期3年期间合同约定的退出条件达到时公司有权单方选择终止或继续合作。

报告期内，中侨置业已完成工商变更登记。截止报告期末，中侨置业实现净利润11,857.73 万元。

② 2015 年 10 月 16 日，公司第八届董事会第十一次会议审议通过《关于投资广州市创基房地产投资有限公司的议案》，同意公司以股权加债权的方式，以不超过人民币 11 亿元的价格向创基房地产进行投资，其中股权投资金额共 38,000 万元，债权投资金额 72,000 万元，即公司将为广州创基公司提供借款人民币 72,000 万元，年利率 12%，广州创基公司以土地及在建工程对此提供抵押担保。投资完成后，公司持有创基房地产 57.3257%的股权，广州威德投资咨询有限公司和陈韩生分别持有 40.68%、1.99%股权，三方将共同合作开发项目公司所持有的“创基丽江国际”项目，合作期 3 年内约定的退出条件达到时，公司有权单方选择终止或继续合作。

报告期内，创基房地产已完成工商变更登记。截止报告期末，创基房地产实现净利润4,988.77 万元。

(2) 重大的非股权投资

无

(六) 重大资产和股权出售

无

(七) 主要控股参股公司分析

截止到报告期末，公司共拥有 9 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	净资产	净利润
				(2015 年 期末)	(2015 年 期末)	(2015 年)
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	80	300.00	3,692.71	411.23	-22.42
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	7,498.82	6,599.34	1,347.64
湖南珠江实业投资有限公司	实业投资；在本公司房地产开发资质允许的范围内从事房地产开发；提供房屋租赁，销售材料及政策允许的金属材料；酒店管理。	100	40,000.00	280,728.70	91,932.67	7,785.72
广东嘉德丰投资发展有限公司	房地产开发	100	8,636.00	161,573.11	46,496.73	-3,040.37
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	72,871.39	60,313.50	-97.48
广州市广隆房地产有限公司	房地产开发	100	16,217.30	77,074.57	47,387.74	9,505.58
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	192.65	122.87	8.78
安徽中侨置业投资有限公司	房地产开发	50.71	20,288.00	132,632.47	110,457.61	11,857.73

广州市创基 房地产投资 有限公司	房地产开发	57.3257	17,575.00	214,523.25	71,271.69	4,988.77
------------------------	-------	---------	-----------	------------	-----------	----------

其中，湖南珠江实业投资有限公司在报告期内，营业收入为 83,299.53 万元，营业利润为 10,370.86 万元，净利润为 7,785.72 万元，占合并净利润 21.34%。广州市广隆房地产有限公司在报告期内，营业收入为 63,149.36 万元，营业利润为 12,675.15 万元，净利润为 9,505.58 万元，占合并净利润 26.05%。安徽中侨置业投资有限公司在报告期内，营业收入为 25,006.74 万元，营业利润为 15,205.31 万元，净利润为 11,857.73 万元，占合并净利润 32.49%。

截止到报告期末，公司共拥有 5 家参股公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	投资成本	减值准备金 额	持股比例（%）	表决权比例（%）
广州捷星房地产开发有限公司	2,666.00		25.95	25.95
海南珠江国际置业有限公司	1,500.00	89.52	7.50	7.50
广州市听云轩饮食发展有限公司	400.00	76.58	26.67	26.67
中房集团汕头广联实业股份有限公司	555.66	555.66	7.13	7.13
珠海中珠集团股份有限公司	1,256.57		4.36	4.36
合计	6,378.24	721.76		

三、公司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

当前，宏观经济方面，结构性问题和周期性问题叠加导致经济下行压力较大，但全面深化改革将继续释放经济发展的新活力。经济发展环境呈现新常态，供给侧结构性改革成为经济结构改革新方向，技术发展带动行业变革。

房地产行业的竞争格局和发展趋向也呈现新的特点，主要体现在：

1. 房地产行业进入平稳发展时期

告别 10 多年的快速增长，房地产行业进入“白银”时代。房地产市场企稳回升，整体处于弱复苏阶段，未来将处于整体平稳发展时期。由于一线城市在经济增长、产业聚集以及人口流入方面具有不可比拟的优势，发展将明显好于二、三线城市。

2. 行业集中度进一步提高

房地产百强企业市场份额进一步上升，千亿级房企的规模和数量进一步上升。随着房地产市场竞争的优胜劣汰以及行业集中度的不断提升，行业发展模式逐渐成熟，规模化、品牌化、专业化运作已成为未来的发展趋势，行业内兼并与重组将愈演愈烈，跨行业的收购与渗透将越来越多。

3. 转型升级成为驱动房地产行业发展的新动力

互联网思维的渗透，金融、科技与房地产行业的深度融合，促进了房地产行业的加速转型。行业内出现以资产管理为核心的商务楼宇开发运营，以旅游、养生度假、健康管理为升级版的新型地产开发，房地产企业转型出现新的发展空间。

(二) 公司发展战略

公司主要业务为房地产开发、物业经营、物业管理、健康管理咨询服务。当前，公司以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极拓展对外股权投资，提升企业发展规模与盈利能力。未来，将坚持以住宅、商业地产开发的同时，加大对金融地产模

式的探索，重点推进“股权融资+债权融资”发展模式，加大股权投资力度，积极研究与推进养老、旅游等多元地产的战略，深耕广州、发展湖南、布局海南，进军安徽，以“改革创新，敢为人先”的珠江精神继续开拓进取，以艺术精工之手笔建筑城市标杆，成就城市梦想蓝图之美。

(三) 经营计划

1. 2016 年度计划开发的项目

根据公司 2015 年度实际经营情况及 2016 年项目开发投资计划，公司 2016 年计划开发的项目共 3 个：华英项目、洋湖垸珠江璟园、五源河休闲度假区。2016 年计划新开工面积共计 637,481 平方米，相比 2015 年开工面积增加 403,288 平方米；2016 年计划竣工面积 538,572 平方米，相比 2015 年竣工面积增加 488,899 平方米。

2. 2016 年经营计划

2016 年，是公司“十三五规划”的开局之年，公司在认识新常态、理解新常态、适应新常态的前提下，将围绕“金融地产”的核心战略，明确“金融地产探索者”的战略定位，坚持“外并购，内练功”的战略发展思路，以高效务实的工作作风，狠抓任务落实、责任落实、措施落实，竭尽全力完成各项经营目标任务，实现营收与利润的双增长。具体措施将概括为：

- (1) 全力以赴完成年度目标，加快扩张、实现规模增长；
- (2) 稳妥推进存量项目工作，圆满完成各项任务节点；
- (3) 物业管理和经营提质增效，深挖酒店经营潜力；
- (4) 建立健康管理产品线，探索健康地产赢利点；
- (5) 深化组织体系建设，持之以恒极致精细化管理，提升开发建设质量，铸造珠江实业精品典范；
- (6) 强化人力资源体系建设、企业文化建设，加强纪检监察与党建工作，稳固企业发展基石。

(四) 可能面对的风险

1. 宏观政策的不确定性

房地产行业受宏观环境及政策影响显著，外部环境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，行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. 优秀人才、创新人才匮乏

随着公司规模扩张、业务转型升级，复合型优秀人才的增长速度存在与规模扩张不匹配的风险。

面对新的经济形势和行业发展趋势，公司将在风险与机遇并存的背景下，积极探索升级传统业务，继续大力实施复合型优秀人才招聘和培养计划，通过明确的战略指引和有效的实施策略，实现高效扩张，推动企业做大做强。

四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

《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，并已由独立董事发表意见，有明确的利润分配标准和分配比例。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股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（%）
2015 年	0	0.8	0	56,897,381.52	286,790,703.44	19.84
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

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

☐适用 ☒不适用

二、承诺事项履行情况

☒适用 ☐不适用

(一) 公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方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	股份限售	广州珠江实业集团有限公司	不减持所持有的公司股份，承诺当珠江实业股价低于 7.00 元/股时，择机增持珠江实业股份；承诺继续支持上市公司经营工作，回报投资者。	承诺时间：2015 年 7 月 8 日 承诺期限：2015 年 7 月 8 日至 2015 年 12 月 31 日	是	是

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐适用 ☒不适用

四、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

(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

五、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任	
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
境内会计师事务所报酬	280,000	
境内会计师事务所审计年限	16	
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	150,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

2015年5月14日，公司2014年年度股东大会审议通过了《关于续聘2015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2015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）。

六、破产重整相关事项

□适用 √不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

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

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响

□适用 √不适用

十一、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，但有后续实施的进展或变化的事项

单位：万元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例（%）
广州珠江实业集团有限公	母公司	采购服务	接受劳务	市场价	267	100

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	设计	接受劳务	招标定价	19	0.41
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	工程监理	接受劳务	招标定价	0	0
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的全资子公司	工程建设	接受劳务	招标定价	6,980	7.92
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司	招标代理	接受劳务	市场价	0	0
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司	物业管理	接受劳务	招标定价	784	68.81
广州江迅清洁服务有限公司	母公司的全资子公司	清洁服务	接受劳务	市场价	15	21.90
广州珠江实业集团有限公司/广州好世界综合大厦有限公司	母公司/母公司的全资子公司	物业租赁	接受劳务	市场价	33	4.35
合计					8,098	——

说明：上述关联交易金额以报告期内签订合同金额为统计口径。由于房地产行业的特殊性，合同的签订与合同的执行时间存在一定差距。公司报告期内关联交易实际发生金额详见本报告第十一节 财务报告中的关联方及关联交易部分。

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而议案》。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2015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，借款余额不超过人民币20亿元（含公司2014年第一次临时股东大会审议通过的10亿元借款）。	《2015年第一次临时股东大会决议公告》

公司向参股公司广州捷星房地产开发有限公司提供借款人民币2,969.46万元，借款年利率为6.2%，借款期限为自贷款到帐之日起3年。	《第八届董事会 2015 年第十三次会议决议公告》
---	---------------------------

2、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

十二、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 担保情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计						18,000							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						18,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						18,000							
担保总额占公司净资产的比例（%）						7.82							
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）													
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明						嘉德丰未与广发银行合作，公司为嘉德丰提供的2亿元担保实际未发生；中侨置业向中国银行申请的开发贷款预计							

	在2016年提款，公司为中侨置业提供的6亿元担保预计在2016年实际发生。
--	---------------------------------------

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

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

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

十四、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司在发展过程中始终坚持经济、社会和环境相协调，将责任理念有机融入企业使命、文化和价值观。公司秉承“以人为本，追求卓越”的经营理念，不断强化社会责任管理，优化社会责任工作，致力于做诚信经营，勇于担当的上市公司。具体内容详见公司2016年3月31日于上海证券交易所网站一同披露的《2015年度社会责任报告》。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

无

十五、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

报告期内，本公司普通股股份无变动情况。

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

无

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	50,023
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	50,657
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
广州珠江实业集团有 限公司	0	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
国泰君安证券股份有 限公司	5,176,225	5,176,225	0.73	0	无		境内非国有 法人
阮小来	3,811,553	3,811,553	0.54	0	无		境内自然人
中国农业银行一益民 创新优势混合型证券 投资基金	3,673,264	3,673,264	0.52	0	无		其他

交通银行股份有限公司—工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	3,174,424	3,174,424	0.45	0	无		其他
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品	3,171,539	3,171,539	0.45	0	无		境内非国有法人
广州恒迅商务咨询有限公司	3,130,000	3,130,000	0.44	0	无		境内非国有法人
杨金	2,715,800	2,715,800	0.38	0	无		境内自然人
中意人寿保险有限公司—传统保险产品—股票账户	2,511,208	2,511,208	0.35	0	无		境内非国有法人
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				
国泰君安证券股份有限公司	5,176,225	人民币普通股	5,176,225				
阮小来	3,811,553	人民币普通股	3,811,553				
中国农业银行—益民创新优势混合型证券投资基金	3,673,264	人民币普通股	3,673,264				
交通银行股份有限公司—工银瑞信国企改革主题股票型证券投资基金	3,174,424	人民币普通股	3,174,424				
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品	3,171,539	人民币普通股	3,171,539				
广州恒迅商务咨询有限公司	3,130,000	人民币普通股	3,130,000				
杨金	2,715,800	人民币普通股	2,715,800				
中意人寿保险有限公司—传统保险产品—股票账户	2,511,208	人民币普通股	2,511,208				
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。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

三、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

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	1983-09-09
主要经营业务	以房地产开发、工厂服务、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。

(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、股份限制减持情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
郑暑平	董事长	男	52	2008-06-26	2017-05-16	502,293	380,293	122,000	二级市场买卖	0	是
廖晓明	副董事长	男	53	2008-06-26	2017-05-16	60,840	60,840	0		0	是
梁宇行	董事	男	54	2008-06-26	2017-05-16	114,075	114,075	0		0	是
罗小钢	董事	男	56	2014-05-16	2017-05-16	12,000	12,000	0		0	是
罗晓	董事、总经理	男	50	2014-09-12	2017-05-16	119,504	119,504	0		81.25	否
吴张	董事	男	59	2008-06-26	2017-05-16					8.00	否
蔡穗声	董事	男	65	2014-05-16	2017-05-16					8.00	否
朱卫平	独立董事	男	59	2012-06-05	2017-05-16					8.00	否
顾乃康	独立董事	男	51	2014-05-16	2017-05-16					8.00	否
朱列玉	独立董事	男	50	2014-05-16	2017-05-16					8.00	否
胡志勇	独立董事	男	51	2014-05-16	2017-05-16					8.00	否
李必锋	监事会主席	男	44	2014-05-16	2017-05-16					0	是
韩巍	监事	男	43	2008-06-26	2017-05-16	29,250	29,250	0		0	是
张纲	监事	男	46	2008-06-26	2017-05-16					0	是
潘红缨	监事	女	43	2011-06-08	2017-05-16	7,605	7,605	0		66.89	否
周晓晖	监事	女	34	2014-05-16	2017-05-16					49.32	否
邓今强	党委书记、副总经理（离任）	男	46	2011-12-03	2015-05-26					68.88	否
陈庆烈	副总经理（离任）	男	48	2010-04-08	2015-04-03					45.17	否
甘耀华	副总经理	男	47	2011-12-03	2017-05-16					84.19	否

黄静	董事会秘书、副总经理、纪委书记	女	47	2011-12-03	2017-05-16					84.49	否
潘晓军	副总经理	男	49	2014-08-25	2017-05-16	22,500	22,500	0		71.90	否
罗彬	财务总监	女	43	2014-08-25	2017-05-16					81.13	否
陈嵘	副总经理	男	47	2015-04-03	2018-04-03					41.19	否
合计	/	/	/	/	/	868,067	746,067	122,000	/	722.41	/
姓名	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。										
罗小刚	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，工学博士，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，暨南大学产业经济研究院教授，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。现兼任广东电力发展股份有限公司独立监事、广晟有色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，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。广东国鼎律师事务所主任，广东广弘控股股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
胡志勇	男，1965 年 10 月生，管理学博士，会计学教授，博士生导师。现任广州大学经济与统计学院教授，广东省会计学会常务理事、广东省财政厅/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、南方风机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，注册会计师。曾任湖北省审计厅审计员，广州钢铁集团有限公司审计员，广州珠江实业开发股份有限公司财务部副经理，广东普泰通信设备有限公司财务副总监，广州市高科通信设备有限公司财务总监，广州市平通物流服务有限公司副总经理，广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理、监审部总经理。现任广州珠江实业集团有限公司财务部总经理、职工董事，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。曾任广州珠江实业开发股份有限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，研究生学历、法学硕士，曾任广州珠江实业开发股份有限公司法务与合同管理专员、法务与合同管理专业经理、法务与合同管理高级专业经理，现任本公司职工监事、办公室副主任。
甘耀华	男，1969 年 11 月出生，中共党员，本科学历，建筑学学士，高级工程师、建筑经济师。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，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，本科学历，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，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。
陈嵘	男，1969 年 5 月出生，中共党员，本科学历，高级管理人员工商管理硕士，高级工程师。历任广东第三建筑工程公司项目技术负责人、项目经理，中信华南集团有限公司房产部高级业务经理，广州珠江实业开发股份有限公司工程管理部经理、合同预算部经理，湖南珠江实业投资有限公司副总经理，广州光大房地产有限公司总经理助理、项目公司总经理，广州市广隆房地产有限公司总经理，广州斯博瑞酒店有限公司总经理。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，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、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

☒ 适用 ☐ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑暑平	广州珠江实业集团有限公司	董事长、党委书记	2006 年 7 月	
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	
廖晓明	广州珠江实业集团有限公司	副总经理	2008 年 9 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
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
	西安龙盛置业有限公司	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
	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
	广州市广隆房地产有限公司	董事长
	广东嘉德丰投资发展有限公司	董事长
	安徽中侨置业投资有限公司	董事长
	广州市创基房地产投资有限公司	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
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	产业经济研究院教授
	广东电力发展股份有限公司	独立监事

	广晟有色股份有限公司	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
朱列玉	广东国鼎律师事务所	主任
	广东广弘控股股份有限公司	独立董事
胡志勇	广州大学	经济与统计学院教授
	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
	南方风机股份有限公司	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	董事
	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
	广州新吉山房地产有限公司	董事
	西安龙盛置业有限公司	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
	广东嘉德丰投资发展有限公司	董事
甘耀华	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
	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	监事
	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
陈嵘	湖南珠江实业投资有限公司	董事、总经理
	广州珠江投资发展有限公司	董事
	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
	广州市广隆房地产有限公司	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
	广东嘉德丰投资发展有限公司	董事
	安徽中侨置业投资有限公司	董事
	广州市创基房地产投资有限公司	董事
	广州珠江投资发展有限公司	监事

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实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计数为 722.41 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
陈庆烈	副总经理	离任	辞职
陈嵘	副总经理	聘任	聘任
邓今强	党委书记、副总经理	离任	辞职

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☐适用 ☒不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	103
主要子公司在职员工的数量	1,004
在职员工的数量合计	1,107
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	34
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	76
技术人员	181
财务人员	62
行政人员	98
中高级管理人员	64
其他	626
合计	1,107
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	2
硕士	48
大学本科	228
大学专科	201
中专	91
高中及以下	537
合计	1,107

(二) 薪酬政策

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

(三) 培训计划

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

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

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四次股东大会，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。公司于报告期内，成功申请成为上证公司治理指数样本股。

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。

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

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2014 年年度股东大会	2015 年 5 月 14 日	www.sse.com.cn	2015 年 5 月 15 日
2015 年第一次临时股东大会	2015 年 9 月 9 日	www.sse.com.cn	2015 年 9 月 10 日
2015 年第二次临时股东大会	2015 年 11 月 9 日	www.sse.com.cn	2015 年 11 月 10 日
2015 年第三次临时股东大会	2015 年 12 月 11 日	www.sse.com.cn	2015 年 12 月 12 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
郑暑平	否	15	15	8	0	0	否	3
廖晓明	否	15	15	7	0	0	否	3
梁宇行	否	15	15	7	0	0	否	3
罗小钢	否	15	15	7	0	0	否	3
罗晓	否	15	15	7	0	0	否	4
吴张	否	15	15	7	0	0	否	0
蔡穗声	否	15	15	7	0	0	否	1
朱卫平	是	15	15	7	0	0	否	1
顾乃康	是	15	15	7	0	0	否	2
朱列玉	是	15	15	7	0	0	否	1
胡志勇	是	15	15	7	0	0	否	4

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(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，存在异议事项的，应当披露具体情况

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。当前，公司以住宅、商业地产开发为主，依托物业经营为房地产发展提供稳定现金流，同时积极拓展对外股权投资，提升企业发展规模与盈利能力。未来，将坚持以住宅、商业地产开发的同时，加大对金融地产模式的探索，重点推进“股权融资+债权融资”发展模式，加大股权投资力度，积极研究与推进养老、旅游等多元地产的战略，深耕广州、发展湖南、布局海南，进军安徽，以“改革创新，敢为人先”的珠江精神继续开拓进取，以艺术精工之手笔建筑城市标杆，成就城市梦想蓝图之美。

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高级管理人员的人选、选择标准和程序进行选择并提出建议。2015 年，公司聘任了陈嵘先生担任公司副总经理。提名委员会对高级管理人员候选人资格等方面进行了严格的审核，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。2015 年，薪酬与考核委员会确定了公司高级管理人员 2015 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。2015 年 1 月，审计委员会、公司及年审会计师三方协商确定了 2014 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 2015 年 4 月审议了公司《2014 年年度报告》及《2015 年第一季度报告》。2015 年 8 月，审计委员会审议了公司《2015 年半年度报告》和《关于向控股股东借款的议案》。2015 年 10 月，审议委员会审议了公司《2015 年第三季度报告》。

5. 风险管理委员会年度工作情况

风险管理委员会主要负责对公司重大投资、融资决策进行研究并提出建议；提出公司风险管理的策略；对公司经营方面需经董事会审议批准的重大事项进行研究，提出建议。2015 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、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

八、是否披露内部控制自我评价报告

√适用 □不适用

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

董事会已按照《企业内部控制基本规范》的要求对财务报告内部控制进行了评价，详见《广州珠江实业开发股份有限公司 2015 年度内部控制评价报告》。详细内容于 2016 年 3 月 31 日在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

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 2016 年 3 月 31 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

第十节 公司债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

大华审字[2016]003239 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 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2015 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 2015 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2015 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：

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一六年三月二十九日

二、财务报表

合并资产负债表

2015 年 12 月 31 日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释 1	1,330,324,645.49	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	226,032.30	139,701.00
预付款项	注释 3	344,079,466.12	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	471,611,888.90	319,317,983.75
买入返售金融资产			
存货	注释 5	7,616,146,900.64	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	173,774,702.08	121,175,395.51
流动资产合计		9,936,163,635.53	6,392,070,665.45
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
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 8	101,331,133.97	105,012,110.45
固定资产	注释 9	236,851,443.47	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 10	3,752,158.61	3,386,890.39
开发支出			
商誉	注释 11	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释 12	5,577,512.32	2,009,507.77
递延所得税资产	注释 13	6,906,125.95	5,920,568.52
其他非流动资产	注释 14	1,000,000.00	
非流动资产合计		412,311,900.94	380,237,516.98

资产总计		10,348,475,536.47	6,772,308,182.43
流动负债：			
短期借款	注释 15	780,000,000.00	
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 16	215,898,011.16	36,197,606.29
预收款项	注释 17	229,028,737.66	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 18	3,069,405.65	10,696,441.84
应交税费	注释 19	135,934,196.62	97,222,247.16
应付利息	注释 20	1,326,293.31	
应付股利			
其他应付款	注释 21	1,711,131,552.03	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 22	750,000,000.00	580,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		3,826,388,196.43	1,766,043,542.04
非流动负债：			
长期借款	注释 23	2,686,338,200.00	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 13	360,351,172.34	196,896,863.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,046,689,372.34	2,504,896,863.65
负债合计		6,873,077,568.77	4,270,940,405.69
所有者权益			
股本	注释 24	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 25	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 26	179,724,850.91	172,081,377.68
一般风险准备			
未分配利润	注释 27	1,324,704,259.84	1,102,454,411.15
归属于母公司所有者权益合计		2,301,567,479.86	2,071,674,157.94
少数股东权益		1,173,830,487.84	429,693,618.80
所有者权益合计		3,475,397,967.70	2,501,367,776.74
负债和所有者权益总计		10,348,475,536.47	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 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		181,124,749.91	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	888,061,961.37	1,362,972,159.84
存货		893,178,398.81	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		141,383,020.54	104,895,209.76
流动资产合计		2,103,748,130.63	2,742,424,188.91
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 2	2,384,938,000.00	1,412,040,000.00
投资性房地产		21,267,004.23	22,333,951.95
固定资产		1,927,700.45	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		2,538,877.86	2,945,751.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		61,652.98	105,654.04

递延所得税资产		5,698,597.03	3,724,191.67
其他非流动资产		1,320,000,000.00	
非流动资产合计		3,792,996,568.16	1,500,198,353.85
资产总计		5,896,744,698.79	4,242,622,542.76
流动负债：			
短期借款		780,000,000.00	
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		94,919,041.32	42,268,231.66
应付职工薪酬		14,464.02	-50,004.26
应交税费		1,755,066.64	34,400,109.08
应付利息		1,300,000.00	
应付股利			
其他应付款		1,370,188,668.18	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		570,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,819,769,194.16	1,025,184,388.90
非流动负债：			
长期借款		1,438,000,000.00	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		1,438,000,000.00	1,598,000,000.00
负债合计		4,257,769,194.16	2,623,184,388.90
所有者权益：			
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		170,985,968.02	163,342,494.79
未分配利润		670,851,167.50	658,957,289.96
所有者权益合计		1,638,975,504.63	1,619,438,153.86
负债和所有者权益总计		5,896,744,698.79	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—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		3,329,131,391.78	2,130,350,281.79
其中：营业收入	注释 28	3,329,131,391.78	2,130,350,281.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,846,560,678.18	1,749,432,970.04
其中：营业成本	注释 28	2,220,671,156.83	1,227,497,554.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	注释 29	465,974,850.26	367,366,746.35
销售费用	注释 30	65,296,450.10	52,762,438.36
管理费用	注释 31	72,153,651.99	71,187,473.93
财务费用	注释 32	22,464,569.00	30,618,756.98
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 33	1,284,684.39	264,634.48
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）		483,855,397.99	381,181,946.23
加：营业外收入	注释 34	1,262,920.16	1,277,671.36
其中：非流动资产处置利得		40.00	16,833.35
减：营业外支出	注释 35	1,425,532.77	3,539,719.96
其中：非流动资产处置损失		332,829.99	31,657.62
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		483,692,785.38	378,919,897.63
减：所得税费用	注释 36	118,771,472.53	111,822,892.03
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		364,921,312.85	267,097,005.60
归属于母公司所有者的净利润		286,790,703.44	269,209,759.71
少数股东损益		78,130,609.41	-2,112,754.11
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		364,921,312.85	267,097,005.60
归属于母公司所有者的综合收益总额		286,790,703.44	269,209,759.71
归属于少数股东的综合收益总额		78,130,609.41	-2,112,754.11
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.40	0.38
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.40	0.38

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
2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	注释 3	498,084,592.01	843,628,747.98
减：营业成本	注释 3	216,583,535.12	283,015,074.63
营业税金及附加		147,470,596.91	242,182,834.94
销售费用		8,693,322.95	12,078,910.09
管理费用		38,751,239.79	44,008,062.91
财务费用		-14,092,735.10	-27,437,604.80
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 4	1,284,684.39	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）		101,963,316.73	289,822,894.85
加：营业外收入		760,925.46	1,133,405.44
其中：非流动资产处置利得		40.00	
减：营业外支出		642,663.39	1,971,845.63
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		102,081,578.80	288,984,454.66
减：所得税费用		25,646,846.51	72,396,725.07

四、净利润（净亏损以“－”号填列）		76,434,732.29	216,587,729.59
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		76,434,732.29	216,587,729.59
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

2015 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,444,152,141.96	1,540,068,303.19
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 37	55,795,387.98	112,709,995.63
经营活动现金流入小计		2,499,947,529.94	1,652,778,298.82
购买商品、接受劳务支付的现金		1,014,014,240.93	2,054,194,135.46
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		118,210,656.65	101,513,502.83
支付的各项税费		388,116,252.95	234,501,277.54
支付其他与经营活动有关的现金	注释 37	598,414,371.89	356,139,380.23
经营活动现金流出小计		2,118,755,522.42	2,746,348,296.06
经营活动产生的现金流量净额		381,192,007.52	-1,093,569,997.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		309,000,000.00	30,000,000.00
取得投资收益收到的现金		1,284,684.39	264,634.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,573.00	22,000.00
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		310,289,257.39	30,286,634.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,668,828.65	5,155,969.35
投资支付的现金		309,000,000.00	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		6,907,361.74	270,675,377.43
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		319,576,190.39	305,831,346.78
投资活动产生的现金流量净额		-9,286,933.00	-275,544,712.30
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		2,800,000,000.00	1,582,000,000.00
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 37	28,033,003.02	
筹资活动现金流入小计		2,828,033,003.02	1,621,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,268,141,800.00	943,072,830.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		331,273,140.70	202,154,005.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 37		27,518,209.32
筹资活动现金流出小计		2,599,414,940.70	1,172,745,045.08
筹资活动产生的现金流量净额		228,618,062.32	448,254,954.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-16.39	
五、现金及现金等价物净增加额		600,523,120.45	-920,859,754.62
加：期初现金及现金等价物余额		677,404,547.29	1,598,264,301.91
六、期末现金及现金等价物余额		1,277,927,667.74	677,404,547.29

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—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		541,207,835.39	661,733,612.24
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,282,175,900.29	1,134,324,854.83
经营活动现金流入小计		1,823,383,735.68	1,796,058,467.07
购买商品、接受劳务支付的现金		156,718,866.57	356,894,401.93
支付给职工以及为职工支付的现金		33,646,785.81	38,204,134.52
支付的各项税费		135,564,220.67	119,132,629.32
支付其他与经营活动有关的现金		291,458,033.63	1,496,582,297.94
经营活动现金流出小计		617,387,906.68	2,010,813,463.71
经营活动产生的现金流量净额		1,205,995,829.00	-214,754,996.64
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		300,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,284,684.39	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		40.00	
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		301,284,724.39	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		373,397.54	2,500,166.26
投资支付的现金		300,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		972,898,000.00	693,840,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,320,000,000.00	
投资活动现金流出小计		2,593,271,397.54	696,340,166.26
投资活动产生的现金流量净额		-2,291,986,673.15	-696,298,741.62
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		1,780,000,000.00	1,148,000,000.00
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		1,798,298,204.00	1,148,000,000.00
偿还债务支付的现金		690,000,000.00	903,072,830.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		184,057,965.54	119,077,628.97
支付其他与筹资活动有关的现金			18,298,204.00
筹资活动现金流出小计		874,057,965.54	1,040,448,662.97
筹资活动产生的现金流量净额		924,240,238.46	107,551,337.03
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		-161,750,605.69	-803,502,401.23
加: 期初现金及现金等价物余额		342,875,355.60	1,146,377,756.83

六、期末现金及现金等价物余额		181,124,749.91	342,875,355.60
----------------	--	----------------	----------------

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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）									7,643,473.23		222,249,848.69	744,136,869.04	974,030,190.96
（一）综合收益总额											286,790,703.44	78,130,609.41	364,921,312.85
（二）所有者投入和减少资本												666,006,259.63	666,006,259.63
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												666,006,259.63	666,006,259.63
（三）利润分配									7,643,473.23		-64,540,854.75		-56,897,381.52

1. 提取盈余公积									7, 643, 473. 23		-7, 643, 473. 23		
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				179, 724, 850. 91		1, 324, 704, 259. 84	1, 173, 830, 487. 84	3, 475, 397, 967. 70
项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	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

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

母公司所有者权益变动表

2015 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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)									7,643,473.23	11,893,877.54	19,537,350.77
(一) 综合收益总额										76,434,732.29	76,434,732.29
(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									7,643,473.23	-64,540,854.75	-56,897,381.52
1. 提取盈余公积									7,643,473.23	-7,643,473.23	
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				170,985,968.02	670,851,167.50	1,638,975,504.63
项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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)										-28,448,690.76	-28,448,690.76

的分配											
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

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,公开发行人新股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 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 2016 年 3 月 29 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 9 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司（以下简称“珠江物业”）	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司（以下简称“湖南珠江”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司（以下简称“珠江投资”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司（以下简称“健康管理”）	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰”）	全资子公司	二级	100	100
海南锦绣实业有限公司（以下简称“海南锦绣”）	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司（以下简称“广隆房地产”）	全资子公司	二级	100	100
广州市创基房地产投资有限公司（以下简称“创基房地产”）	控股子公司	二级	57.3257	57.3257
安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“中侨置业”）	控股子公司	二级	50.71	50.71

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
创基房地产	股权收购、增资扩股
中侨置业	增资扩股

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

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

五、重要会计政策及会计估计

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

(一) 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。

(二) 同一控制下的企业合并

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

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

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

(三)、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量,公

允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

（四）为合并发生的相关费用

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

5. 合并财务报表的编制方法

（一）合并范围

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

（二）合并程序

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

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

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

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期

初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

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

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

2）分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

6. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

（一）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。

(二) 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

(一) 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。

(二) 外币财务报表的折算方法

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；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

（一）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。

（二）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。

(三) 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。

(四) 金融负债终止确认条件

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

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

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(五) 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；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格

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

（六）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。

（七）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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的
☐适用 ☒不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的
☐适用 ☒不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的
☐适用 ☒不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

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

11. 存货

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(五) 低值易耗品采用一次摊销法。

(六) 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。

(七) 开发用土地的核算方法

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

（八）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。

（九）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

（一）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。

（二）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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

(四) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

(五) 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

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%

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

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

15. 固定资产

(1) 确认条件

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	年限平均法	20-28	0-10	3.56-4.5
运输设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

（一）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。

（二）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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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

（一）计价方法、使用寿命、减值测试

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

a. 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

b. 无形资产的后续计量

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

（1）使用寿命有限的无形资产

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

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

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。

如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，无使用寿命不确定的无形资产。

（二）内部研究开发支出会计政策

a. 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。

b. 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。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

20. 长期待摊费用

（一）摊销方法

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

（二）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

（一）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。

（二）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。

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

（三）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，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

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

（四）其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

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。

（一）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。

（二）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

（一）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（二）权益工具公允价值的确定方法

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

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

（三）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（四）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（五）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

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。

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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

（一）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

（二）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

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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

27. 租赁

（一）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。

(二) 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	预收房款、应税收入	5%或 10%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
房产税	租金收入或房产余值	12%或 1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☐适用 ☒不适用

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	274,561.46	261,687.89
银行存款	1,276,296,416.95	675,640,194.98
其他货币资金	53,753,667.08	81,932,645.19
合计	1,330,324,645.49	757,834,528.06
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

(1) 货币资金期末余额比期初余额增加 572,490,117.43 元，增加比例为 75.54%。增加的主要原因为销售回笼资金及银行借款增加，项目工程投入减少所致。

(2) 期末其他货币资金主要为保证金存款 52,396,977.75 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	226,032.30	100.00			226,032.30	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	226,032.30	/		/	226,032.30	139,701.00	/		/	139,701.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

☐适用 ☒不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	226,032.30		
1 年以内小计	226,032.30		
合计	226,032.30		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

☐适用 ☒不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
第一名	103,200.00	45.66	
第二名	35,040.40	15.50	
第三名	25,065.00	11.09	
第四名	19,097.70	8.45	
第五名	12,057.00	5.33	
合计	194,460.10	86.03	

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	342,598,075.98	99.57	14,200,034.03	89.92
1至2年	1,481,390.14	0.43	1,590,964.71	10.08
合计	344,079,466.12	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:

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
国基建设集团有限公司	293,096,482.15	85.18	2015年	工程未完工
广东诚尊建筑工程有限公司	28,440,235.81	8.27	2015年	工程未完工
广州市瀚祥建筑实业有限公司	8,259,500.00	2.40	2015年	工程未完工
国网长沙供电公司新建住宅供电设施建设项目部	3,361,065.40	0.98	2015年	工程未完工
广东长宏公路工程有限公司	2,500,000.00	0.73	2015年	工程未完工
合计	335,657,283.36	97.55	——	——

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	471,611,888.90	99.94			471,611,888.90	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	269,556.58	0.06	269,556.58	100.00		200,000.00	0.06	200,000.00	100.00	
合计	471,881,445.48	/	269,556.58	/	471,611,888.90	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			
	191,546,321.08		
1 年以内小计	191,546,321.08		
1 至 2 年	216,029,196.05		
2 至 3 年	63,023,355.64		
3 年以上	1,013,016.13		
合计	471,611,888.90		

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

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	371,062,315.02	194,866,115.07
备用金	6,393,511.64	6,639,361.95
保证金	80,032,000.00	80,022,000.00
押金	1,899,193.95	2,314,801.53
物业维修基金	10,058,469.30	35,675,705.20
其 他	2,435,955.57	
合计	471,881,445.48	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	往来款及保证金	311,306,666.66	1-3 年	66.01	
广州市骏合展览策划有限公司	往来款	61,098,800.00	1-3 年	12.96	

广州捷星房地产开发有 限公司	往来款	29,781,539.19	1 年以内	6.31	
广州市房屋安全管理所	往来款	25,970,996.05	1 年以内	5.50	
广州机施建设集团有限 公司	往来款	12,335,805.17	1 年以内	2.62	
合计	/	440,493,807.07	/	93.40	

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

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
原材料						
在产品						
库存商品	592,331.68		592,331.68	707,791.22		707,791.22
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发成本	6,800,871,147.55		6,800,871,147.55	4,323,285,228.63		4,323,285,228.63
开发产品	813,758,147.43	1,338,898.56	812,419,248.87	851,208,772.96	1,338,898.56	849,869,874.40
低值易耗品	23,990.26		23,990.26	1,641,488.22		1,641,488.22
周转房	2,240,182.28		2,240,182.28	2,307,675.92		2,307,675.92
合计	7,617,485,799.20	1,338,898.56	7,616,146,900.64	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	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已						

完工未结算资产						
开发成本						
开发产品	1,338,898.56					1,338,898.56
低值易耗品						
周转房						
合计	1,338,898.56					1,338,898.56

(3). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

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	173,774,702.08	121,175,395.51
合计	173,774,702.08	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

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
广州捷星房地产开发有限公司	26,660,000.00			26,660,000.00					25.95	
海南珠江国际置业有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00	895,175.45			895,175.45	7.50	
广州市听云轩饮食发展有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00	765,817.94			765,817.94	26.67	
中房集团汕头广联实业股份有限公司	5,556,640.00			5,556,640.00	5,556,640.00			5,556,640.00	7.13	
珠海中珠集团股份有限公司	12,565,729.00			12,565,729.00					4.36	708,520.00
合计	63,782,369.00			63,782,369.00	7,217,633.39			7,217,633.39	/	708,520.00

(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、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				
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				
1. 期初余额	13,577,648.50			13,577,648.50
2. 本期增加金额	3,680,976.48			3,680,976.48
(1) 计提或摊销	3,680,976.48			3,680,976.48
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	17,258,624.98			17,258,624.98
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	101,331,133.97			101,331,133.97
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

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	运输设备	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	16,030,386.30	10,624,871.98	23,280,024.02	9,430,346.31	235,423,994.59
2. 本期增加金额	46,053,865.97	2,195,677.34	281,967.67	489,923.00	2,947,352.07	51,968,786.05
(1) 购置			11,928.00		931,553.00	943,481.00
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加	46,053,865.97	2,195,677.34	270,039.67	489,923.00	2,015,799.07	51,025,305.05
3. 本期减少金额			6,950.00		374,140.80	381,090.80
(1) 处置或报废			6,950.00		374,140.80	381,090.80
4. 期末余额	222,112,231.95	18,226,063.64	10,899,889.65	23,769,947.02	12,003,557.58	287,011,689.84
二、累计折旧						
1. 期初余额	5,972,604.00	10,966,007.80	1,558,807.70	4,367,056.02	5,544,605.84	28,409,081.36
2. 本期增加金额	10,010,202.02	2,449,764.42	2,169,912.68	4,644,279.53	2,825,072.15	22,099,230.80
(1) 计提	5,972,604.00	1,538,446.80	2,048,049.14	4,443,861.72	1,729,728.98	15,732,690.64
企(2)业合并增加	4,037,598.02	911,317.62	121,863.54	200,417.81	1,095,343.17	6,366,540.16
3. 本期减少金额			3,668.00		344,397.79	348,065.79
(1) 处置或报废			3,668.00		344,397.79	348,065.79
4. 期末余额	15,982,806.02	13,415,772.22	3,725,052.38	9,011,335.55	8,025,280.20	50,160,246.37
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	206,129,425.93	4,810,291.42	7,174,837.27	14,758,611.47	3,978,277.38	236,851,443.47
2. 期初账面价值	170,085,761.98	5,064,378.50	9,066,064.28	18,912,968.00	3,885,740.47	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

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	管理软件	专利权	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1, 226, 823. 00	4, 022, 692. 69		5, 249, 515. 69
2. 本期增加金额		732, 367. 00	645, 500. 00	1, 377, 867. 00
(1) 购置		436, 767. 00		436, 767. 00
(2) 内部研发				0. 00
(3) 企业合并增加		295, 600. 00	645, 500. 00	941, 100. 00
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	1, 226, 823. 00	4, 755, 059. 69	645, 500. 00	6, 627, 382. 69
二、累计摊销				
1. 期初余额	521, 400. 70	1, 341, 224. 60		1, 862, 625. 30
2. 本期增加金额	26, 581. 23	986, 017. 55		1, 012, 598. 78
(1) 计提	26, 581. 23	563, 520. 23		590, 101. 46
(2) 企业合并增加		422, 497. 32		422, 497. 32
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	547, 981. 93	2, 327, 242. 15		2, 875, 224. 08
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	678, 841. 07	2, 427, 817. 54	645, 500. 00	3, 752, 158. 61
2. 期初账面价值	705, 422. 30	2, 681, 468. 09		3, 386, 890. 39

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况：

□适用 √不适用

11、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

(2). 商誉减值准备

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

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。

2015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

√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	4,962,873.23	260,508.38		4,808,018.89
制服房	286,308.56		162,176.76		124,131.80
百货	1,402,613.73		920,390.04		482,223.69
通信工程	150,157.49		94,836.36		55,321.13
消防设备	64,773.95		37,013.64		27,760.31
其它		80,056.50	0.00		80,056.50
合计	2,009,507.77	5,042,929.73	1,474,925.18		5,577,512.32

其他说明：办公室装修费本期增加主要是创基房地产期末数纳入合并范围所致。

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

√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	2,364,088.48	591,022.12	8,785,507.40	2,196,376.85
预收未结转收入房款	16,703,883.38	4,175,970.84	6,340,234.72	1,585,058.68
合计	27,624,503.82	6,906,125.95	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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,176,735,228.28	294,183,807.07	548,033,117.47	137,008,279.37
所得税项目清算时间性差异	264,669,461.08	66,167,365.27	239,554,337.12	59,888,584.28
合计	1,441,404,689.36	360,351,172.34	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

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
黄金摆件	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

15、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	250,000,000.00	
保证借款		
信用借款	530,000,000.00	
合计	780,000,000.00	

(2)、已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

16、应付账款**(1)、应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	203,070,235.65	32,043,967.24
应付购置款	5,864,926.95	4,153,639.05
应付服务费	5,911,996.94	0.00
应付物业款	280,198.40	0.00
应付管理费	770,653.22	0.00
合计	215,898,011.16	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	6,190,514.83	工程尚未完工
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	1,802,804.90	工程尚未完工
广东典雅家具有限公司	1,591,954.00	未结算
广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.00	工程尚未完工
湖南万顺建筑装饰工程有限公司	503,374.47	工程尚未完工
合计	10,798,198.20	/

其他说明

1) 期末余额中无欠持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项;

2) 期末余额中欠关联方情况:

单位名称	期末余额	期初余额
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	174,357,422.55	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	564,264.63	564,264.18

广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	1, 271. 07	1, 271. 07
广州市住宅建设发展有限公司		741, 007. 35
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
合 计	175, 640, 958. 25	4, 024, 373. 71

17、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	228, 259, 757. 76	102, 584, 854. 05
1 至 2 年	768, 979. 90	
2 至 3 年		
3 年以上		
合计	229, 028, 737. 66	102, 584, 854. 05

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

□适用 √不适用

其他说明

期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

期末余额中无预收关联方款项

18、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	105, 120, 876. 61	112, 747, 912. 80	3, 069, 405. 65
二、离职后福利-设定提存计划		10, 420, 523. 31	10, 420, 523. 31	
三、辞退福利		545, 613. 17	545, 613. 17	
四、一年内到期的其他福利				
合计	10, 696, 441. 84	116, 087, 013. 09	123, 714, 049. 28	3, 069, 405. 65

(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	85, 417, 715. 73	89, 626, 021. 19	1, 520, 741. 94
二、职工福利费		4, 993, 585. 17	4, 993, 585. 17	
三、社会保险费	2, 759. 30	5, 408, 396. 92	5, 408, 396. 92	2, 759. 30
其中：医疗保险费	2, 759. 30	4, 689, 954. 04	4, 689, 954. 04	2, 759. 30

工伤保险费		281,990.00	281,990.00	
生育保险费		352,287.59	352,287.59	
重大疾病医疗补助		84,165.29	84,165.29	
四、住房公积金	3,670,188.96	7,264,813.88	11,008,213.22	-73,210.38
五、工会经费和职工教育经费	1,294,446.18	2,036,364.91	1,711,696.30	1,619,114.79
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	10,696,441.84	105,120,876.61	112,747,912.80	3,069,405.65

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		8,816,476.73	8,816,476.73	
2、失业保险费		636,159.81	636,159.81	
3、企业年金缴费		967,886.77	967,886.77	
合计		10,420,523.31	10,420,523.31	

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	20,118,816.59	29,545,983.62
企业所得税	87,332,627.03	60,668,485.49
个人所得税	1,225,234.64	345,285.01
城市维护建设税	1,400,714.43	2,060,835.41
教育费附加	1,057,504.02	1,237,222.40
土地使用税	316,372.73	333,764.77
房产税	359,986.27	1,289,400.64
地方教育费附加	495,646.82	272,396.19
应交价格调节基金	683,086.47	165,935.56
堤围防护费	-2,105.76	106,103.57
土地增值税	22,912,228.56	1,196,834.50
印花税	27,459.15	
水利基金	6,625.67	
合计	135,934,196.62	97,222,247.16

其他说明：

应交税费期末余额比期初余额增加 38,711,949.46 元，增加比例为 39.82%，主要为应交企业所得税、土地增值税增加所致。

20、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	1,326,293.31	
企业债券利息		
短期借款应付利息		

划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	1,326,293.31	

重要的已逾期未支付的利息情况：

☐适用 ☒不适用

21、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	650,257,519.89	108,425,991.98
保证金	14,957,357.00	7,813,099.67
押金	14,471,499.78	15,484,161.87
税金	970,782,952.54	770,341,865.19
代付款	29,375,937.52	9,925,296.16
定金等房地产业款	5,532,554.20	5,696,071.06
应缴员工个人社保、公积金	374,091.40	1,670,428.14
其他	25,379,639.70	19,985,478.63
合计	1,711,131,552.03	939,342,392.70

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预提珠江璟园项目土地增值税	725,339,555.98	预提税金
广州威德投资咨询有限公司	252,979,755.00	往来款
预提御东雅轩土地增值税	35,771,471.73	预提税金
预提丽江国际花园土地拆迁补偿款	20,122,821.36	预提补偿款
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
合计	1,039,878,898.85	/

22、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	750,000,000.00	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	750,000,000.00	580,000,000.00

23、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	1,686,338,200.00	1,308,000,000.00
保证借款		
信用借款	1,000,000,000.00	
合计	2,686,338,200.00	2,308,000,000.00

24、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

25、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

26、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	7,643,473.23		179,724,850.91
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	172,081,377.68	7,643,473.23		179,724,850.91

27、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	286,790,703.44	269,209,759.71
减：提取法定盈余公积	7,643,473.23	21,658,772.96
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

发放现金股利	56,897,381.52	28,448,690.76
期末未分配利润	1,324,704,259.84	1,102,454,411.15

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》：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。

28、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	3,327,836,321.57	2,220,671,156.83	2,129,063,283.18	1,227,497,554.42
其他业务	1,295,070.21		1,286,998.61	
合计	3,329,131,391.78	2,220,671,156.83	2,130,350,281.79	1,227,497,554.42

29、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	171,663,908.12	108,338,282.33
城市维护建设税	12,016,485.92	7,441,819.74
教育费附加	5,149,922.54	3,190,699.36
房产税	5,535,291.74	4,710,904.90
土地增值税	266,936,910.71	240,896,981.14
地方教育费附加	3,433,281.91	2,124,886.29
价格调节基金	1,084,323.38	663,172.59
堤围防护费	4,685.51	
地方水利基金	150,040.43	
合计	465,974,850.26	367,366,746.35

30、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	27,745,722.38	20,105,841.40
销售服务费	15,074,290.23	11,190,383.47
职工薪酬	4,292,737.38	5,153,911.63
空房管理费及电费	3,749,358.19	5,663,437.68
办公费	4,801,512.10	1,664,673.23
展览费	1,057,401.40	2,187,656.32
其他	8,575,428.42	6,796,534.63
合计	65,296,450.10	52,762,438.36

31、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	40,481,026.83	36,862,838.45
办公费	7,664,650.90	7,786,860.31
各种税费	4,939,357.48	4,438,042.56
业务招待费	1,916,283.56	2,410,721.10

中介费	3,875,518.00	3,666,466.00
机动车辆费	1,693,165.43	1,840,678.46
交通差旅费	1,091,988.48	1,007,226.12
固定资产折旧费	2,865,993.68	1,573,881.27
其他	7,625,667.63	11,600,759.66
合计	72,153,651.99	71,187,473.93

32、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	31,883,878.92	43,209,263.25
减：利息收入	-13,166,129.23	-17,576,888.34
汇兑损益	-16.39	-4.18
银行手续费	1,464,690.62	535,607.26
其他	2,282,145.08	4,450,778.99
合计	22,464,569.00	30,618,756.98

33、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	576,164.39	264,634.48
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	1,284,684.39	264,634.48

其他说明：

投资收益本年金额比上年金额增加1,020,049.91元，增加比例为385.46%，主要为本年度收到珠海中珠集团股份有限公司2013年度分红款708,520.00元及理财产品投资收益。

34、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	40.00	16,833.35	40.00

合计			
其中：固定资产处置利得	40.00	16,833.35	40.00
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			
财政奖励资金		580,000.00	
违约金	354,222.03	591,242.00	354,222.03
其他	908,658.13	89,596.01	908,658.13
合计	1,262,920.16	1,277,671.36	1,262,920.16

计入当期损益的政府补助

☐适用 ☒不适用

35、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	332,829.99	31,657.62	332,829.99
其中：固定资产处置损失	332,829.99	31,657.62	332,829.99
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	325,000.00	3,436,000.00	325,000.00
罚款支出	172,548.27	0.00	172,548.27
其他	595,154.51	72,062.34	595,154.51
合计	1,425,532.77	3,539,719.96	1,425,532.77

其他说明：

营业外支出本年金额比上年金额减少 2,114,187.19 元，减少比例为 59.73%，主要为本年捐赠支出减少所致。

36、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	87,113,933.39	131,110,466.74
递延所得税费用	31,657,539.14	-19,287,574.71
合计	118,771,472.53	111,822,892.03

(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	483,692,785.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	120,923,196.35
子公司适用不同税率的影响	
子公司应纳税所得额为负数的影响	221,753.53
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	0.00
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	-11,086,720.29
内部交易应纳税所得额的影响	8,713,242.95
调整以前期间所得税的影响	
所得税费用	118,771,472.53

37、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	4,641,786.55	659,895.74
利息收入	2,485,645.29	17,576,888.34
往来款	16,287,926.78	80,895,246.01
保证金	9,189,869.80	6,974,068.26
物业维修基金	5,891,754.63	0.00
代收综合税费	4,603,285.00	
其他	12,695,119.93	6,603,897.28
合计	55,795,387.98	112,709,995.63

(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	96,645,175.60	87,680,794.66
捐赠支出	325,000.00	2,636,000.00
往来款	435,330,974.84	201,858,633.65
退押金、保证金	14,414,445.88	17,043,794.60
员工借款	43,919,010.45	16,517,956.29
代垫水电费、税费	6,594,094.28	10,472,102.37
其他	1,185,670.84	19,930,098.66
合计	598,414,371.89	356,139,380.23

(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
受限货币资金变动额	28,033,003.02	
合计	28,033,003.02	

(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
受限货币资金变动额		27,518,209.32
合计		27,518,209.32

38、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	364,921,312.85	267,097,005.60
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	19,413,667.12	19,002,758.41
无形资产摊销	590,101.46	520,210.40
长期待摊费用摊销	8,433,250.17	1,322,807.25
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）	332,789.99	14,824.27
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）	31,883,878.92	43,209,263.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,284,684.39	-264,634.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-985,557.43	6,275,524.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	163,454,308.69	130,376,492.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	35,121,892.21	-1,220,711,912.11
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-480,668,703.83	-515,962,450.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	239,979,751.76	175,550,113.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	381,192,007.52	-1,093,569,997.24
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1, 277, 927, 667. 74	677, 404, 547. 29
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	600, 523, 120. 45	-920, 859, 754. 62

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	60, 000, 000. 00
其中: 中侨置业	
创基房地产	60, 000, 000. 00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	105, 990, 638. 26
其中: 中侨置业	21, 996, 022. 65
创基房地产	83, 994, 615. 61
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	52, 898, 000. 00
取得子公司支付的现金净额	6, 907, 361. 74

(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, 277, 927, 667. 74	677, 404, 547. 29
其中: 库存现金	274, 561. 46	261, 687. 89
可随时用于支付的银行存款	1, 276, 296, 416. 95	675, 640, 194. 98
可随时用于支付的其他货币资金	1, 356, 689. 33	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, 277, 927, 667. 74	677, 404, 547. 29
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		

39、所有权或使用权受到限制的资产

□适用 √不适用

40、 外币货币性项目

□适用 √不适用

41、 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

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

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
创基房地产	2015. 12. 09	38,000	57.3257	股权收购、增资扩股	2015-12-09	*1	83,982.32	4,988.77
中侨置业	2015. 10. 27	50,000	50.71	增资扩股	2015-10-27	*2	25,006.74	11,857.73

其他说明：

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

其他说明：创基房地产是 2009 年 12 月 21 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，2015 年 11 月 23 日，本公司与宁波首泰立信投资合伙企业签订《股权转让协议》、《债权转让协议》，通过受让宁波首泰立信投资合伙企业 6,000.00 万元股权及 72,000.00 万元债权，并增资扩股 32,000.00 万元，从而取得创基房地产 57.3257%的股权，工商变更登记日为 2015 年 12 月 3 日，6,000.00 万元股权支付日为 2015 年 11 月 27 日，32,000.00 万元增资扩股款支付日为 2015 年 12 月 9 日。本次合并日确定为 2015 年 12 月 9 日，并将创基房地产 2015 年 12 月 9 日至 2015 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳入合并范围。

3. 中侨置业是 2012 年 11 月 01 日经安徽省合肥市工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司，2015 年 9 月 29 日，本公司与广州中侨置业投资控股集团有限公司签订《安徽省合肥市“中侨中心项目”合作合同》，通过增资扩股 50,000.00 万元取得中侨置业 50.71%的股权，工商变更日期为 2015 年 10 月 27 日，30,000.00 万元增资扩股款的支付日为 2015 年 9 月 30 日，20,000.00 万元增资扩股款的支付日为 2015 年 10 月 29 日。本次合并日确定为 2015 年 10 月 27 日，并将中侨置业 2015 年 10 月 27 日至 2015 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳入合并范围。

(2). 合并成本及商誉

□适用 √不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	创基房地产		中侨置业	
	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：	3,405,810,641.95	3,080,809,602.33	1,346,527,992.68	1,063,598,275.69
货币资金	83,994,615.61	83,994,615.61	21,996,022.65	21,996,022.65
存货	1,362,978,858.90	1,131,713,919.28	959,663,143.02	677,023,126.03
预付账款	693,353,506.32	693,353,506.32	64,266,300.00	64,266,300.00
其他应收款	1,036,850,576.68	1,036,850,576.68	279,162,694.43	279,162,694.43
其他流动资产	57,202,390.19	57,202,390.19	18,222,000.94	18,222,000.94
固定资产	42,671,111.46	39,380,911.46	2,090,643.26	1,800,943.26
无形资产	122,849,547.46	32,403,647.46	645,500.00	645,500.00
递延所得税资产			481,688.38	481,688.38
长期待摊费用	4,910,035.33	4,910,035.33		
其他非流动资产	1,000,000.00	1,000,000.00		
负债：	2,742,981,407.69	2,742,981,407.69	360,529,175.88	360,529,175.88
应付账款	9,663,041.33	9,663,041.33	4,272,842.87	4,272,842.87
预收账款	693,333,658.00	693,333,658.00	238,342,135.00	238,342,135.00
应交税费	24,263,880.51	24,263,880.51	8,291,942.86	8,291,942.86
其他应付款	637,603,708.03	637,603,708.03	109,622,255.15	109,622,255.15
应付职工薪酬	559,064.26	559,064.26		
应付利息	17,558,055.56	17,558,055.56		
长期借款	1,360,000,000.00	1,360,000,000.00		
净资产	662,829,234.26	337,828,194.64	985,998,816.80	703,069,099.81
减：少数股东权益	282,829,234.26	144,151,290.65	485,998,816.80	346,542,759.30
取得的净资产	380,000,000.00	193,676,903.99	500,000,000.00	356,526,340.51

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

根据评估报告及支付对价确认被合并方于合并日的可辨认资产、负债公允价值。

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

□适用 √不适用

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

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	广州市	广州市	物业管理	80		设立取得
湖南珠江	湖南省	湖南省	实业投资、房地产开发经营	100		设立取得
珠江投资	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100		设立取得
健康管理	广州市	广州市	商务服务业	100		设立取得
嘉德丰	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
海南锦绣	海南省	海南省	度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发	51		增资扩股
广隆房地产	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
创基房地产	广州市	广州市	房地产开发	57.3257		股权收购增资扩股
中侨置业	安徽省	安徽省	房地产开发	50.71		增资扩股

(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	-44,833.11		822,461.34
海南锦绣	49	-477,637.98		324,446,126.77
创基房地产	42.67	21,287,096.45		304,116,330.71
中侨置业	49.29	58,446,752.22		544,445,569.02

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	36,470,484.28	456,631.92	36,927,116.20	32,814,809.48		32,814,809.48	37,696,058.82	562,033.00	38,258,091.82	33,921,619.56		33,921,619.56
海南锦绣	727,797,736.61	916,161.31	728,713,897.92	32,228,292.88	93,350,652.46	125,578,945.34	760,528,022.82	935,265.83	761,463,288.65	5,002,912.22	93,350,652.46	98,353,564.68
创基房地产	2,064,205,636.62	81,026,860.12	2,145,232,496.74	620,897,303.01	811,618,224.64	1,432,515,527.65						
中侨置业	1,323,700,577.42	2,624,190.61	1,326,324,768.03	94,384,188.59	127,364,460.50	221,748,649.09						

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	40,405,658.26	-224,165.54	-224,165.54	-1,016,013.75	36,441,384.82	410,688.30	410,688.30	-13,227,010.32
海南锦绣		-974,771.39	-974,771.39	-16,499,340.02		-1,596,158.38	-1,596,158.38	-217,970,638.02
创基房地产	839,823,169.00	49,887,734.83	49,887,734.83	79,385,441.09				
中侨置业	250,067,388.00	118,577,302.14	118,577,302.14	-437,473,162.08				

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

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
广州珠江实业集团有限公司	广州市	房地产开发	72,065.93	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	2015.12.31
广州珠江实业集团有限公司	63,065.93	9,000.00	---	72,065.93

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

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
湖南珠江	全资子公司	有限公司	湖南	罗晓	房地产开发, 酒店管理等	40,000.00	100	100	76325990X
嘉德丰	全资子公司	有限公司	广州	罗晓	房地产开发	8,636.00	100	100	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
创基房地产	控股子公司	有限公司	广州	罗晓	房地产开发	17,575.00	57.3257	57.3257	91440101698669581H
中侨置业	控股子公司	有限公司	安徽	罗晓	房地产开发	20,288.00	50.71	50.71	91340100057001135J

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

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

☐适用 ☒不适用

4、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
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
海南珠江建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司的全资子公司

5、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	3,334,437.31	
广州珠江工程建设监理有限公司	工程监理	17,814,108.43	19,901,568.44
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	3,091,982.12	872,543.50
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	28,473,829.40	22,560,080.46
广州市住宅建设发展有限公司	建设工程	539,420,494.39	601,455,269.35
广州珠江物业酒店管理有限公司	酒店管理	6,854,361.80	208,000.00
海南珠江建筑设计院有限公司	勘察设计费	268,750.00	

(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

本公司作为出租方：

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州珠江物业酒店管理有限公司	酒店、公寓	1,040,000.00	
广州珠江工程建设监理有限公司	商铺	1,043,106.00	1,012,728.00
广州珠建工程造价咨询有限公司	商铺	334,730.00	323,358.00

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	2,825,905.33	2,761,390.33

关联租赁情况说明

广州珠江物业酒店管理有限公司于2015年9月1日起承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路28号5层全层（23间）、30-32全层（81间）的经营房，租金26万/月，租金不含物业管理费。

广州珠江工程建设监理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市越秀区永泰路50号103房作商业用途使用，建筑面积约217平方米，租金15,071.00元/月（2015年）；承租位于广州市越秀区永泰路50号101自编之一做商业用途使用，建筑面积约1400平方米，租金71,497.00元/月（2015.1.1-2015.10.31）、73,642.00元/月（2015.11.1-2015.12.31）。

广州珠建工程造价咨询有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市越秀区永泰路50号101自编之二作商业用途使用，建筑面积约354平方米，租金27,078.00元/月

(2015.1.1-2015.2.28)、27,890.00 元/月(2015.3.1-2015.10.31)、28,727.00 元/月(2015.11.1-2015.12.31)。

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。2015 年租赁费用合计 2,825,905.33 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

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	29,694,600.00	2015-12-03	2018-12-03	借款年利率为 6.2%

(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

关联委托借款

报告期通过金融机构向关联方借款如下:

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	70,000,000.00	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
广州珠江实业集团有限公司	470,000,000.00	2015.11.27	2017.11.26	浦发银行海珠支行
广州珠江实业集团有限公司	530,000,000.00	2015.11.30	2018.11.29	浦发银行海珠支行
广州珠江实业集团有限公司	250,000,000.00	2015.8.24	2016.8.23	浦发银行海珠支行
广州珠江实业集团有限公司	280,000,000.00	2015.9.22	2016.9.21	浦发银行海珠支行
合计	2,000,000,000.00	---	---	---

6、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	201,019.00		173,419.00	
	广州珠江物业酒店管理有限公司	621,259.30		414,078.60	
	广州市住宅建设发展有限公司	548,795.52		122,795.52	
	广州珠江装修工程有限公司	122,724.00			
	广州捷星房地产开发有限公司	29,781,539.19			
合计		31,275,337.01		3,704,948.12	

(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	174,357,422.55	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	564,264.63	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	26,040.00	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	509,914.20	509,914.20
	广州市住宅建设发展有限公司	324,479.02	70,324,479.02
	广州珠江物业酒店管理有限公司	1,891,752.67	60,284.31

	司		
	广州珠建工程造价咨询有限公司	4,876.00	1,578.00
合计		185,784,645.54	98,321,872.64

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工程合同及财务影响

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的大额约定工程款支出共计人民币 3,005,126,269.71 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	5,283,200,998.87	2,717,475,054.61	2,565,725,944.26
机电安装	无重大影响	53,214,639.03	41,750,354.94	11,464,284.09
工程装修	无重大影响	478,280,000.00	109,343,958.64	368,936,041.36
股权投资	无重大影响	339,000,000.00	280,000,000.00	59,000,000.00
合计	---	6,153,695,637.90	3,148,569,368.19	3,005,126,269.71

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

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 2,153,834,000.00 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

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	56,897,381.52

3、 销售退回

☐适用 ☒不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

☐适用 ☒不适用

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐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	888,061,961.37	99.94			888,061,961.37	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	0.06	200,000.00	100.00		200,000.00	0.01	200,000.00	100.00	
合计	888,261,961.37	/	200,000.00	/	888,061,961.37	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			
	282,673,579.80		
1 年以内小计	282,673,579.80		
1 至 2 年	605,284,141.79		
2 至 3 年	400.00		
3 年以上	103,839.78		
合计	888,061,961.37		

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

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

(2). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
集团内往来	774,683,661.32	1,263,446,385.60
集团外往来	20,783,204.36	10,682,026.24
备用金	3,311,401.88	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	154,536.39	359,550.04
物业维修基金	8,999,917.64	4,894,641.01
其他	87,929.78	84,929.78
合计	888,261,961.37	1,363,172,159.84

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

广东嘉德丰投资发展有限公司	往来款	471,517,959.62	1-3 年	53.08	
湖南珠江实业投资有限公司	往来款	267,371,233.89	1-3 年	30.10	
海南陆侨集团有限公司	往来款及保证金	101,306,666.66	2-3 年	11.41	
广州捷星房地产开发有限公司	往来款	29,781,539.19	1 年以内	3.35	
广州市创基房地产投资有限公司	往来款	5,653,333.33	1 年以内	0.64	
合计	/	875,630,732.69	/	98.58	

(5). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

其他应收款期末余额比期初余额减少 474,910,198.47 元, 减少比例为 34.84%, 主要为应收子公司往来款减少所致。

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	2,384,938,000.00		2,384,938,000.00	1,412,040,000.00		1,412,040,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	2,384,938,000.00		2,384,938,000.00	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	52,898,000.00		473,698,000.00		
海南锦绣	270,000,000.00	10,000,000.00		280,000,000.00		
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		
中侨置业		500,000,000.00		500,000,000.00		
创基房地产		380,000,000.00		380,000,000.00		
合计	1,412,040,000.00	972,898,000.00		2,384,938,000.00		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

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	497,084,592.01	216,583,535.12	843,628,747.98	283,015,074.63
其他业务	1,000,000.00			
合计	498,084,592.01	216,583,535.12	843,628,747.98	283,015,074.63

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	576,164.39	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	1,284,684.39	41,424.64

投资收益本年金额比上年金额增加 1,243,259.75 元，增加比例为 3,001.26%，主要为本年度收到珠海中珠集团股份有限公司 2013 年度分红款 708,520.00 元及理财产品投资收益。

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	说明
非流动资产处置损益	-332,789.99	
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	1,284,684.39	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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	170,177.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-280,517.94	
少数股东权益影响额	25,487.92	
合计	867,041.76	

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	13.14	0.40	0.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.10	0.40	0.40

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：郑暑平

董事会批准报送日期：2016 年 3 月 29 日