

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

2019 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	11

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人答恒诚、主管会计工作负责人覃宪姬及会计机构负责人（会计主管人员）黄晓芬保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	15,965,042,439.34	16,746,619,778.46	16,746,619,778.46	-4.67
归属于上市公司股东的净资产	3,116,389,093.14	3,100,804,126.44	3,100,804,126.44	0.50
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)		比上年同期增减 (%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	799,919,440.28	-9,807,562.07	-189,570,125.72	不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)		比上年同期增减 (%)
		调整后	调整前	
营业收入	2,082,725,952.00	2,669,380,698.27	3,542,514,623.97	-21.98
归属于上市公司股东的净利润	46,309,552.73	298,480,328.06	298,480,328.06	-84.48
归属于上市公司股东的	-164,546,229.95	168,867,913.63	168,867,913.63	-197.44

东的扣除非经常性损益的净利润				
加权平均净资产收益率 (%)	1.49	9.83	9.83	减少 8.34 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.05	0.35	0.35	-85.71
稀释每股收益 (元/股)	0.05	0.35	0.35	-85.71

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7—9月)	年初至报告期末金额 (1—9月)	说明
非流动资产处置损益	38,299.02	2,129,299.02	
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	34,739,831.74	169,050,201.93	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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	5,322,083.34	36,210,386.54	

产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
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	15,651,572.31	78,121,823.88	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,039,154.27	-5,988,683.66	
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(税后)	721,956.68	1,213,511.90	
所得税影响额	-13,428,158.04	-69,880,756.93	
合计	41,006,430.78	210,855,782.68	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

股东总数(户)							46,005
前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	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	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人	
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人	
郭华容	6,341,128	0.74	0	无	0	境内自然人	
黄文丰	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人	
董南勇	3,107,926	0.36	0	无	0	境内自然人	
羊轶霖	3,046,352	0.36	0	无	0	境内自然人	
项英良	2,851,445	0.33	0	无	0	境内自然人	
香港中央结算有限公司	2,801,816	0.33	0	无	0	境内非国有法人	
陈峰	2,750,000	0.32	0	无	0	境内自然人	
余庆元	2,380,000	0.28	0	无	0	境内自然人	
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503				
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	人民币普通股	38,569,408				
郭华容	6,341,128	人民币普通股	6,341,128				
黄文丰	3,200,000	人民币普通股	3,200,000				
董南勇	3,107,926	人民币普通股	3,107,926				
羊轶霖	3,046,352	人民币普通股	3,046,352				
项英良	2,851,445	人民币普通股	2,851,445				

香港中央结算有限公司	2,801,816	人民币普通股	2,801,816
陈峰	2,750,000	人民币普通股	2,750,000
余庆元	2,380,000	人民币普通股	2,380,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

- (1) 货币资金比年初增加44.44%，主要是本期销售回款增加所致。
- (2) 应收账款比年初增加56.90%，主要是是应收物业经营及物业管理款项增加所致。
- (3) 预付账款比年初增加134.18%，主要是本期预付项目工程款增加所致。
- (4) 其他应收款比年初减少39.22%，主要是本期收回债权投资款所致。
- (5) 公司首次执行新金融工具准则，可供出售金融资产年初数重分类至其他权益工具投资，重分类后其他权益工具投资比年初减少49.99%，主要是落实对广州捷星房地产开发有限公司的实际出资，并将其调整至长期股权投资按权益法核算所致。
- (6) 长期待摊费用比年初增加80.65%，主要是本期发生酒店改造成本所致。
- (7) 应付利息比年初减少49.02%，主要是本期支付债券利息所致。
- (8) 一年内到期的非流动负债比年初减少30.21%，主要是本期偿还应付债券和长期借款所致。
- (9) 长期借款比年初减少44.27%，主要是本期偿还长期借款所致。
- (10) 应付债券比年初增加77.83%，主要是本期新增发行债券所致。
- (11) 税金及附加同比减少44.47%，主要是营业收入减少所致。
- (12) 销售费用同比减少46.26%，主要是营业收入减少，本期销售服务费随之减少所致。
- (13) 财务费用同比增加127.18%，主要是公司发债利息支出增加所致。
- (14) 公允价值变动收益同比增加122.56%，主要是本期交易性金融资产的公允价值上升所致。
- (15) 投资收益同比增加127.75%，主要是本期理财收益同比上升所致。
- (16) 营业外收入同比减少59.62%，主要是本期减少违约赔偿收入所致。
- (17) 营业外支出同比增加168.56%，主要是本期增加违约赔偿款支出所致。
- (18) 所得税费用同比减少51.94%，主要是本年利润总额同比减少所致。
- (19) 经营活动产生的现金流量净额同比增加8256.15%，主要原因是本期工程款支付同比减少所致。
- (20) 投资活动产生的现金流量净额同比增加159.29%，主要是本期对外债权投资大幅减少，同时收回天晨公司债权投资款所致。
- (21) 筹资活动产生的现金流量净额同比减少184.77%，主要是本期兑付债券和长期借款所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 房地产开发投资情况、房地产销售情况及房地产出租情况

房地产开发投资情况详见表 1

房地产销售情况详见表 2

房地产出租情况详见表 3

公司名称	广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人	答恒诚
日期	2019 年 10 月 22 日

表 1 房地产开发投资情况表

单位：平方米，万元

序号	地区	项目名称	经营业态	项目状态	土地总面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	截至报告期末项目累计竣工面积	项目计划投资总额	报告期内实际投资额
1	广州市	珠江璟园	住宅、商业	竣工	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	196.99
2	广州市	珠江嘉园	住宅、商业	竣工	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	2,766.00
3	广州市	珠江颐德大厦	商业	竣工	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	96,457.00	2,809.25
4	广州市	御东雅轩	住宅、商业	竣工	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	265.21
5	开平市	开平天玺湾	住宅、商业	竣工	38,385.70	151,249.93	151,249.93	-	151,249.93	60,254.31	1,420.80
6	广州市	翰林国际公馆	商业、住宅	竣工	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	911.55
7	广州市	增城区永宁街塔岗村	住宅、商业	前期策划和规划报建	43,959.00	131,877.00	189,877.00	-	-	271,761.00	29,000.00
8	长沙市	长沙珠江花城	住宅、商业	竣工	217,325.53	465,982.18	556,973.76	-	556,973.76	229,190.28	-
9	长沙市	长沙珠江郦城	住宅、商业	竣工	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	2,835.85
10	长沙市	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	在建	61,255.21	233,426.85	330,635.53	140,574.06	-	259,572.84	19,208.01
11	长沙市	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建	74,072.00	185,177.35	235,803.95	183,420.76	-	314,314.96	13,240.55
12	长沙市	长沙新地东方明珠	住宅、商业	在建	121,377.90	181,987.95	225,114.97	-	131,163.60	117,735.77	11,463.58
13	海口市	海口五源河	住宅、商业、产权式酒店	前期策划和规划报建	492,760.00	394,208.00	394,208.00	-	-	324,849.00	254.00
14	合肥市	合肥中侨中心	商业	竣工	42,423.11	164,944.92	243,613.89	-	243,613.89	227,974.00	8,481.82
合计	--	--	--	--	1,412,729.33	2,785,195.33	3,494,266.08	323,994.82	2,249,790.23	2,736,479.44	92,853.61

表2 房地产销售情况表

单位：平方米，万元

序号	地区	项目名称	经营业态	项目可供出售总面积	报告期内销售面积	截至报告期末剩余可售面积
1	广州市	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	116.37	4,600.16
2	广州市	珠江嘉园	住宅、商业	269,235.04	21,776.42	42,281.73
3	广州市	珠江颐德大厦	商业	39,112.47	-	39,112.47
4	广州市	御东雅轩	住宅、商业	35,770.21	125.00	2,624.35
5	开平市	开平天玺湾	住宅、商业	132,396.15	945.32	35,529.23
6	广州市	翰林国际公馆	商业、住宅	43,123.94	-	15,753.17
7	长沙市	长沙珠江花城	住宅、商业	450,068.39	24.00	14,314.80
8	长沙市	长沙珠江郦城	住宅、商业	446,254.85	2,193.09	18,570.83
9	长沙市	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	234,469.22	134.90	143,310.32
10	长沙市	长沙柏悦湾	住宅、商业	185,124.55	39,027.92	146,096.63
11	长沙市	长沙新地东方明珠	住宅、商业	828,982.83	43,864.47	135,828.60
12	海口市	海口五源河	住宅、商业、 产权式酒店	-	-	-
13	合肥市	合肥中侨中心	商业	184,984.67	6,413.91	131,491.76
合计	--	--	--	2,947,104.93	114,621.40	729,514.05

表 3 房地产出租情况表

单位：平方米，万元

类别		总建筑面积 (平方米)	可供出租总面积(平方 米)/客房数(套)	经营收入 (万元)
酒店及公寓	广州珠江新岸酒店	1,257.85	23 套	73.45
	广州珠江新岸公寓	4,120.12	84 套	266.79
	长沙珠江花园酒店	19,620.94	134 套	1,837.02
商业物业	广州板块	103,644.42	94,459.59	5,105.08
	安徽项目	33,519.35	17,596.61	783.07
	湖南板块	5,584.90	5,584.90	187.14
住宅		5,256.06	5,256.06	37.62
停车场及其他		96,478.94	30,742.19	643.53
合计		269,482.58	—	8,933.70

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年9月30日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	2,112,450,358.20	1,462,499,415.06
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	96,261,414.38	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		81,195,470.83
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	19,426,352.76	12,381,238.05
应收款项融资		
预付款项	67,787,717.08	28,946,242.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,158,467,885.47	3,551,125,378.67
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,955,675,875.82	5,340,623,334.24
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,680,844,841.12	1,401,559,778.12
流动资产合计	11,090,914,444.83	11,878,330,857.22
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		53,330,553.55
其他债权投资		
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资	602,982,120.93	548,923,447.05
其他权益工具投资	26,670,553.55	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,214,870,464.44	1,239,594,351.26
固定资产	814,364,561.18	819,144,094.99
在建工程	272,792.80	272,792.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,381,974.27	2,831,626.18
开发支出		
商誉	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	2,467,295.59	1,365,801.25
递延所得税资产	305,529,440.74	298,237,463.15
其他非流动资产	1,904,260,000.00	1,904,260,000.00
非流动资产合计	4,874,127,994.51	4,868,288,921.24
资产总计	15,965,042,439.34	16,746,619,778.46
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	373,852,437.11	411,717,254.37
预收款项	223,362,295.68	188,529,119.26
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,750,974.78	8,048,205.36
应交税费	610,021,312.72	595,401,991.58
其他应付款	1,864,425,776.30	1,613,615,122.63
其中：应付利息	56,008,333.32	109,868,986.54
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,217,520,000.00	1,744,658,203.04

其他流动负债		
流动负债合计	4,294,932,796.59	4,561,969,896.24
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,019,170,000.00	5,417,930,818.65
应付债券	4,090,000,000.00	2,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	444,531,283.35	433,630,388.74
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,553,701,283.35	8,151,561,207.39
负债合计	11,848,634,079.94	12,713,531,103.63
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	85,921,100.11	85,921,100.11
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	229,856,311.14	229,856,311.14
一般风险准备		
未分配利润	1,947,150,958.89	1,931,565,992.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,116,389,093.14	3,100,804,126.44
少数股东权益	1,000,019,266.26	932,284,548.39
所有者权益（或股东权益）合计	4,116,408,359.40	4,033,088,674.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,965,042,439.34	16,746,619,778.46

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司资产负债表

2019年9月30日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	930,535,946.92	364,945,864.20
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	96,261,414.38	81,195,470.83
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		305,102.00
其他应收款	2,343,561,622.01	3,008,696,195.02
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	197,989,567.45	198,482,689.42
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,344,479,095.97	949,349,302.27
流动资产合计	4,912,827,646.73	4,602,974,623.74
非流动资产:		
债权投资		
可供出售金融资产		53,330,553.55
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,410,941,280.93	2,801,882,607.05
其他权益工具投资	26,670,553.55	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,098,144,648.06	1,123,013,939.91
固定资产	85,214,007.71	87,012,600.30
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,208,941.29	1,656,248.81
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	143,238.31	199,389.96

递延所得税资产	174,594,224.05	174,455,556.01
其他非流动资产	1,969,260,000.00	1,952,519,565.00
非流动资产合计	6,766,176,893.90	6,194,070,460.59
资产总计	11,679,004,540.63	10,797,045,084.33
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
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	164,403,467.49	192,866,043.66
预收款项	20,291,078.00	3,849,379.36
应付职工薪酬	30,917.08	25,441.95
应交税费	577,372.15	11,293,614.90
其他应付款	3,441,933,171.80	2,816,601,004.02
其中：应付利息	55,799,999.97	108,086,423.26
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	217,520,000.00	1,562,700,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,844,756,006.52	4,587,335,483.89
非流动负债：		
长期借款	1,799,580,000.00	1,853,000,000.00
应付债券	4,090,000,000.00	2,300,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	51,550,774.58	51,550,774.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,941,130,774.58	4,204,550,774.58
负债合计	9,785,886,781.10	8,791,886,258.47
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	85,921,100.11	85,921,100.11

减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	221,117,428.25	221,117,428.25
未分配利润	732,618,508.17	844,659,574.50
所有者权益（或股东权益）合计	1,893,117,759.53	2,005,158,825.86
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	11,679,004,540.63	10,797,045,084.33

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

合并利润表

2019年1—9月

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 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度(1-9 月)
一、营业总收入	813,180,148.00	603,858,673.30	2,082,725,952.00	2,669,380,698.27
其中：营业收入	813,180,148.00	603,858,673.30	2,082,725,952.00	2,669,380,698.27
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收 入				
二、营业总成本	794,855,180.93	511,482,868.35	1,923,626,792.58	2,142,007,207.12
其中：营业成本	606,545,176.81	380,212,159.63	1,430,680,144.32	1,643,534,172.87
利息支出				
手续费及佣金支 出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准 备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	47,227,592.33	40,045,147.90	124,236,665.27	223,717,967.66
销售费用	16,064,176.50	26,742,073.06	39,964,759.45	74,364,389.64
管理费用	31,280,784.89	32,533,948.96	87,921,558.09	94,384,984.94
研发费用				
财务费用	93,737,450.40	31,949,538.80	240,823,665.45	106,005,692.01
其中：利息费用	92,282,729.31	50,554,705.81	233,252,819.75	121,437,178.74
利息收入	5,656,416.06	18,829,199.57	12,965,871.27	30,509,521.91

加：其他收益	7,867.53		13,595.90	
投资收益（损失以“－”号填列）	670,471.87	-3,457,833.30	4,853,857.05	-17,490,629.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,418,618.05	-5,405,917.92	-18,387,373.45	-26,184,591.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“－”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-767,006.58	-26,373,922.71	15,060,156.04	-66,767,014.21
信用减值损失（损失以“－”号填列）				
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（损失以“－”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	18,236,299.89	62,544,048.94	179,026,768.41	443,115,847.29
加：营业外收入	522,838.64	99,419.62	798,470.73	1,977,159.52
减：营业外支出	2,523,693.89	676,137.94	6,748,855.37	2,512,959.22
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	16,235,444.64	61,967,330.62	173,076,383.77	442,580,047.59
减：所得税费用	10,248,788.38	22,435,124.48	59,032,113.17	122,820,186.96
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	5,986,656.26	39,532,206.14	114,044,270.60	319,759,860.63
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	5,986,656.26	21,013,514.79	114,044,270.60	247,059,945.00
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		18,518,691.35		72,699,915.63
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	-4,963,852.81	60,588,178.55	46,309,552.73	298,480,328.06
2.少数股东损益	10,950,509.07	-21,055,972.41	67,734,717.87	21,279,532.57

(净亏损以“-”号填列)				
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
(一)不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
(二)将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)				
8.外币财务报表折算差额				
9.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	5,986,656.26	39,532,206.14	114,044,270.60	319,759,860.63
归属于母公司所有者	-4,963,852.81	60,588,178.55	46,309,552.73	298,480,328.06

的综合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	10,950,509.07	-21,055,972.41	67,734,717.87	21,279,532.57
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	-0.01	0.07	0.05	0.35
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.01	0.07	0.05	0.35

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

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司利润表

2019年1—9月

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 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、营业收入	67,956,468.29	134,847,274.31	296,726,876.04	455,553,934.86
减：营业成本	33,979,650.42	64,222,412.32	152,261,017.70	171,640,295.18
税金及附加	2,212,584.72	1,823,921.58	7,442,624.97	22,950,795.36
销售费用	13,558.51	294,421.10	135,760.48	2,838,159.94
管理费用	15,760,251.30	11,314,474.12	45,050,353.59	41,348,411.36
研发费用				
财务费用	85,024,666.03	12,912,910.28	209,370,654.37	68,147,064.62
其中：利息费用	82,506,591.70	25,077,437.90	200,406,144.98	71,941,080.21
利息收入	4,469,954.44	12,302,222.57	10,334,914.66	16,785,148.36
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）	-414,433.79	15,806,205.99	1,285,420.06	307,946,785.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,418,618.05	-5,405,917.92	-18,387,373.45	-26,184,591.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-767,006.58	-26,373,922.71	15,060,156.04	-66,767,014.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以				

“—”号填列)				
资产处置收益(损失以“—”号填列)				
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	-70,215,683.06	33,711,418.19	-101,187,958.97	389,808,979.71
加:营业外收入	364.65		11,945.85	1,184,431.28
减:营业外支出	22,296.51		1,116,836.13	823,212.61
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-70,237,614.92	33,711,418.19	-102,292,849.25	390,170,198.38
减:所得税费用	-16,204,749.22	2,526,663.91	-20,976,368.95	13,502,840.06
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	-54,032,865.70	31,184,754.28	-81,316,480.30	376,667,358.32
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	-54,032,865.70	31,184,754.28	-81,316,480.30	376,667,358.32
(二)终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)				
五、其他综合收益的税后净额				
(一)不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				
2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
(二)将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效				

部分)				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额	-54,032,865.70	31,184,754.28	-81,316,480.30	376,667,358.32
七、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)				
（二）稀释每股收益(元/股)				

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

合并现金流量表

2019年1—9月

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 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
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	2,049,051,100.42	2,055,938,577.18
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	646,353.97	
收到其他与经营活动有关的现金	257,917,239.77	235,716,814.56
经营活动现金流入小计	2,307,614,694.16	2,291,655,391.74
购买商品、接受劳务支付的现金	582,891,223.12	1,186,800,418.74
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工及为职工支付的现金	116,372,839.19	115,291,763.81
支付的各项税费	220,685,140.54	656,528,071.69
支付其他与经营活动有关的现金	587,746,051.03	342,842,699.57
经营活动现金流出小计	1,507,695,253.88	2,301,462,953.81
经营活动产生的现金流量净额	799,919,440.28	-9,807,562.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,204,731,502.21	343,824,768.10
取得投资收益收到的现金	23,451,230.50	9,179,621.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	547,200,620.19	321,569,154.82
投资活动现金流入小计	5,805,383,352.90	674,573,544.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	711,726.63	1,267,652.60
投资支付的现金	4,196,768,334.84	3,135,858,436.16
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	100,000.00	191,297,515.62
支付其他与投资活动有关的现金	34,352,528.00	
投资活动现金流出小计	4,231,932,589.47	3,328,423,604.38
投资活动产生的现金流量净额	1,573,450,763.43	-2,653,850,059.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	2,446,191,779.10	4,140,103,881.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,542,312.80	19,961,381.24
筹资活动现金流入小计	2,457,734,091.90	4,160,065,262.24
偿还债务支付的现金	3,585,042,292.52	1,661,582,442.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	562,513,724.31	467,161,988.93
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	22,055,022.84	11,912,607.87
筹资活动现金流出小计	4,169,611,039.67	2,140,657,038.89
筹资活动产生的现金流量净额	-1,711,876,947.77	2,019,408,223.35
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	661,493,255.94	-644,249,398.39
加：期初现金及现金等价物余额	1,428,765,224.81	2,275,101,353.52
六、期末现金及现金等价物余额	2,090,258,480.75	1,630,851,955.13

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司现金流量表

2019年1—9月

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 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 金额(1-9月)
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	67,405,620.95	207,280,630.74
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	707,017,871.61	1,494,350,953.91
经营活动现金流入小计	774,423,492.56	1,701,631,584.65
购买商品、接受劳务支付的现金	30,949,491.54	25,667,769.56
支付给职工及为职工支付的现金	30,329,583.48	28,290,150.84
支付的各项税费	18,888,563.56	263,191,130.12
支付其他与经营活动有关的现金	592,681,585.68	1,023,043,188.62
经营活动现金流出小计	672,849,224.26	1,340,192,239.14
经营活动产生的现金流量净额	101,574,268.30	361,439,345.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,136,731,502.21	255,824,768.10
取得投资收益收到的现金	19,672,793.51	334,131,376.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	30,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	550,585,084.31	322,143,855.83
投资活动现金流入小计	5,736,989,380.03	912,100,000.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,993.00	72,804.59
投资支付的现金	4,200,508,769.84	3,161,363,281.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	555,100,000.00	62,801,160.00
支付其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	
投资活动现金流出小计	4,785,619,762.84	3,224,237,245.75
投资活动产生的现金流量净额	951,369,617.19	-2,312,137,245.24
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	2,406,500,000.00	3,650,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,406,500,000.00	3,650,000,000.00

偿还债务支付的现金	2,449,642,292.52	1,517,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	422,156,487.41	206,892,098.80
支付其他与筹资活动有关的现金	22,055,022.84	11,912,607.87
筹资活动现金流出小计	2,893,853,802.77	1,735,904,706.67
筹资活动产生的现金流量净额	-487,353,802.77	1,914,095,293.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	565,590,082.72	-36,602,606.40
加：期初现金及现金等价物余额	364,945,864.20	401,560,894.69
六、期末现金及现金等价物余额	930,535,946.92	364,958,288.29

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,462,499,415.06	1,462,499,415.06	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		81,195,470.83	81,195,470.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,195,470.83		-81,195,470.83
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12,381,238.05	12,381,238.05	
应收款项融资			
预付款项	28,946,242.25	28,946,242.25	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,551,125,378.67	3,551,125,378.67	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	5,340,623,334.24	5,340,623,334.24	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

2019年第三季度报告

其他流动资产	1,401,559,778.12	1,401,559,778.12	
流动资产合计	11,878,330,857.22	11,878,330,857.22	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	53,330,553.55		-53,330,553.55
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	548,923,447.05	548,923,447.05	
其他权益工具投资		53,330,553.55	53,330,553.55
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,239,594,351.26	1,239,594,351.26	
固定资产	819,144,094.99	819,144,094.99	
在建工程	272,792.80	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,831,626.18	2,831,626.18	
开发支出			
商誉	328,791.01	328,791.01	
长期待摊费用	1,365,801.25	1,365,801.25	
递延所得税资产	298,237,463.15	298,237,463.15	
其他非流动资产	1,904,260,000.00	1,904,260,000.00	
非流动资产合计	4,868,288,921.24	4,868,288,921.24	
资产总计	16,746,619,778.46	16,746,619,778.46	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	411,717,254.37	411,717,254.37	
预收款项	188,529,119.26	188,529,119.26	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	8,048,205.36	8,048,205.36	
应交税费	595,401,991.58	595,401,991.58	

其他应付款	1,613,615,122.63	1,613,615,122.63	
其中：应付利息	109,868,986.54	109,868,986.54	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,744,658,203.04	1,744,658,203.04	
其他流动负债			
流动负债合计	4,561,969,896.24	4,561,969,896.24	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	5,417,930,818.65	5,417,930,818.65	
应付债券	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	433,630,388.74	433,630,388.74	
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,151,561,207.39	8,151,561,207.39	
负债合计	12,713,531,103.63	12,713,531,103.63	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	85,921,100.11	85,921,100.11	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	229,856,311.14	229,856,311.14	
一般风险准备			
未分配利润	1,931,565,992.19	1,931,565,992.19	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	3,100,804,126.44	3,100,804,126.44	
少数股东权益	932,284,548.39	932,284,548.39	
所有者权益（或股东权益） 合计	4,033,088,674.83	4,033,088,674.83	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	16,746,619,778.46	16,746,619,778.46	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年修订并发布《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具准则”），自 2018 年 1 月 1 日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自 2019 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。

按照上述要求，本公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，并按照财政部于 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）要求，对财务报表格式进行修订。财务报表的列报项目因此发生变更的，已按照《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的资产负债表列报项目调整如下：

（1）对在活跃证券市场的投资，原列报为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，依据新金融工具准则规定及修订后财务报表格式的列报要求，2019 年 1 月 1 日起列报调整至“交易性金融资产”。

（2）对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，原列报为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定及修订后财务报表格式的列报要求，2019 年 1 月 1 日起列报调整至“其他权益工具投资”。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	364,945,864.20	364,945,864.20	
交易性金融资产		81,195,470.83	81,195,470.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,195,470.83		-81,195,470.83
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	305,102.00	305,102.00	
其他应收款	3,008,696,195.02	3,008,696,195.02	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	198,482,689.42	198,482,689.42	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	949,349,302.27	949,349,302.27	
流动资产合计	4,602,974,623.74	4,602,974,623.74	
非流动资产：			

2019 年第三季度报告

债权投资			
可供出售金融资产	53,330,553.55		-53,330,553.55
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,801,882,607.05	2,801,882,607.05	
其他权益工具投资		53,330,553.55	53,330,553.55
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,123,013,939.91	1,123,013,939.91	
固定资产	87,012,600.30	87,012,600.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,656,248.81	1,656,248.81	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	199,389.96	199,389.96	
递延所得税资产	174,455,556.01	174,455,556.01	
其他非流动资产	1,952,519,565.00	1,952,519,565.00	
非流动资产合计	6,194,070,460.59	6,194,070,460.59	
资产总计	10,797,045,084.33	10,797,045,084.33	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
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	192,866,043.66	192,866,043.66	
预收款项	3,849,379.36	3,849,379.36	
应付职工薪酬	25,441.95	25,441.95	
应交税费	11,293,614.90	11,293,614.90	
其他应付款	2,816,601,004.02	2,816,601,004.02	
其中：应付利息	108,086,423.26	108,086,423.26	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,562,700,000.00	1,562,700,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	4,587,335,483.89	4,587,335,483.89	
非流动负债：			
长期借款	1,853,000,000.00	1,853,000,000.00	
应付债券	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	51,550,774.58	51,550,774.58	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,204,550,774.58	4,204,550,774.58	
负债合计	8,791,886,258.47	8,791,886,258.47	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	85,921,100.11	85,921,100.11	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	221,117,428.25	221,117,428.25	
未分配利润	844,659,574.50	844,659,574.50	
所有者权益（或股东权益）合计	2,005,158,825.86	2,005,158,825.86	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,797,045,084.33	10,797,045,084.33	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

财政部于 2017 年修订并发布《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》等四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具准则”），自 2018 年 1 月 1 日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自 2019 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。

按照上述要求，本公司自 2019 年 1 月 1 日起开始执行新金融工具准则，并按照财政部于 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）要求，对财务报表格式进行修订。财务报表的列报项目因此发生变更的，已按照《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的资产负债表列报项目调整如下：

（1）对在活跃证券市场的投资，原列报为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，依据新金融工具准则规定及修订后财务报表格式的列报要求，2019 年 1 月 1 日起列报调整至“交易性金融资产”。

(2) 对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，原列报为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定及修订后财务报表格式的列报要求，2019年1月1日起列报调整至“其他权益工具投资”。

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

对可比期间利润表和现金流量表列报项目及金额影响如下：

	2018年12月31日列报金额	影响金额	2019年1月1日经重列后金额
合并资产负债表：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,195,470.83	-81,195,470.83	
交易性金融资产		81,195,470.83	81,195,470.83
可供出售金融资产	53,330,553.55	-53,330,553.55	
其他权益工具投资		53,330,553.55	53,330,553.55
母公司资产负债表：			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,195,470.83	-81,195,470.83	
交易性金融资产		81,195,470.83	81,195,470.83
可供出售金融资产	53,330,553.55	-53,330,553.55	
其他权益工具投资		53,330,553.55	53,330,553.55

4.4 审计报告

适用 不适用