



广州珠江实业集团有限公司

广州市越秀区环市东路371-375号世贸中心大厦南塔28-29楼

公开发行2016年公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

（发行稿）

主承销商、簿记管理人、受托管理人

中国平安

保险·银行·投资

平安证券有限责任公司

深圳市福田区金田路4036号荣超大厦16-20层

签署日期：2016年3月11日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。除非另有说明或要求，除本募集书摘所引用简称和相关用语与募集说明书相同。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券评级为 AA+级；本期债券上市前，公司最近一期末的净资产为 58.57 亿元(截至 2015 年 9 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计)；本期债券上市前，公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 5.92 亿元（2012 年、2013 年以及 2014 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、本期债券仅面向合格投资者公开发行，公司将在本期债券发行结束后及时向上海证券交易所（以下简称“上交所”）办理上市交易流通事宜，但公司无法保证本期债券上市交易的申请一定能够获得上交所的同意，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。如果上交所不同意本期债券上市交易的申请，或本期债券上市后在债券二级市场的交易不够活跃，可能会使投资者面临一定的流动性风险。

因此，投资者应清楚所面临的潜在风险，即投资者可能无法立即出售其持有的本期债券，或即使投资者以某一价格出售其持有的本期债券，投资者也可能无法获得与二级市场上类似投资收益水平相当的收益。

四、本次债券下各期债券的债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》所审议通过的决议，对各该期债券的所有债券持有人（包括出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券下各期债券的存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理

人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受其约束。

五、公司的主营业务为施工总承包和工程服务、房地产开发，经济周期的变化和国家相关产业政策的变化将对公司的经营管理和未来发展产生较大影响。施工总承包和工程服务、房地产开发处于完全竞争市场，价格受宏观经济影响较为明显。目前，全球以及国内宏观经济走势存在一定的不确定性，同时受制于楼市调控政策变化，公司未来的产品销售将可能受到不利影响，进而对公司的盈利状况产生影响。

六、报告期各期末，发行人负债总额分别为 87.08 亿元、124.52 亿元、180.15 亿元和 233.917 亿元，资产负债率分别为 68.92%、73.05%、76.80%和 79.97%。发行人债务融资规模较大并大幅攀升，资产负债水平较高且在报告期内呈上升趋势。较高的财务杠杆水平将影响公司财务运行的安全性和稳健性，同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，对公司盈利能力造成潜在不利影响。

七、报告期各期末，公司的流动比率分别为 2.00、1.72、1.58 和 2.17；公司的速动比率分别为 1.08、0.78、0.59 和 0.64，速动比率呈持续下降趋势。公司目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，若公司流动负债增幅持续加大，则有可能给发行人的短期偿债能力带来较大压力，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

八、报告期各期末，发行人存货期末余额占流动资产的比例分别为 45.68%、54.64%、62.74%和 70.34%，2014 年末的存货为 100.11 亿元，2015 年 9 月 30 日大幅增长为 178.30 亿元，增幅为 78.11%。发行人存货以房地产项目为主，其去化能力直接影响着资产流动性及偿债能力，如果发行人在售项目销售迟滞导致存货周转不畅或者受限资产被银行冻结甚至处置，将对其偿债能力和资金回笼带来较大压力。

九、最近三年及 2015 年上半年，发行人承接的建筑施工和工程装修合同金额分别为 38.76 亿元、50.64 亿元、35.77 亿元和 15.18 亿元。建筑施工工业与宏观

经济周期的变化紧密相连，近年来，受宏观经济增速放缓的影响，建筑业主要指标增速出现回落，2014 年和 2015 年发行人工程项目新签合同金额也有所下降。建筑施工是发行人的第一大主业，如果工程量持续下滑，将对公司的盈利能力形成不利影响，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

十、最近三年及 2015 年上半年，发行人除施工总承包和工程服务外的其他业务板块的毛利率水平呈现下降，其中对公司毛利润贡献最大房地产销售业务的毛利率分别为 48.72%、45.89%、40.36%和 36.39%，呈下降趋势，部分项目去化速度慢。该等因素对公司整体的盈利能力及资金回流造成较大影响，公司主营业务存在一定的盈利水平波动和资金回流少的风险。

十一、最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 0.87 亿元、-12.69 亿元、-45.08 亿元和-6.51 亿元，其中 2013 年和 2014 年对外投资和收购等的投资活动规模显著增加，主要系收购房地产项目公司的支出较大。截至 2015 年 9 月末，发行人在建、拟建项目未来尚需投资约 160 亿元。房地产行业属于资金密集型行业，前期土地储备及项目持续开发等占用资金规模较大，如果发行人不能合理控制房地产项目的投资规模和速度，合理安排资金使用，将对公司整体现金流造成较大压力，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

十二、最近三年及一期，公司营业外收入的金额分别为 4.19 亿元、0.60 亿元、2.47 亿元及 0.55 亿元，占各期利润总额的比例分别为 32.09%、5.53%、25.44%及 7.73%，各年之间波动较大，2012 年及 2014 年的占比较高。公司营业外收入的主要构成为拆迁补偿收入，最近三年及 2015 年上半年该项收入金额分别为 3.89 亿元、0.46 亿元、2.40 亿元和 0.23 亿元。由于该项收入不具备可持续性，如未来该项收入继续维持较大波动可能会影响公司净利润水平进而对本期债券的还本付息产生不利影响。

十三、最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-5.91 亿元、0.60 亿元、-1.66 亿元和 3.04 亿元，波动幅度较大，主要是因为公司从事的房地产及建筑施工业务前期投入资金较多，营运周期较长，销售回款较慢所致。在本期债券存续期内，若发行人销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

十四、公司的所有权受限资产主要系为银行借款设定的担保资产，主要包括存货、投资性房地产及固定资产等。于 2015 年 6 月 30 日公司受限资产的账面价值合计 122.59 亿元，占当期期末资产总额的比重为 43.86%。虽然目前发行人的声誉及信用记录良好，与多家银行均保持良好的合作关系，不存在银行借款本期违约偿付的情形，但未来若因流动性不足等原因导致公司不能按时及足额偿付银行借款或其他债务时，将有可能导致受限资产被冻结或处置，进而对公司的正常经营构成不利影响。

十五、经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评级，本公司的主体信用等级为 AA+，该评级表明发行人短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强，经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小；本次公司债券的信用等级为 AA+，该等级表明本次债券偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本期债券存续期内，若因国家政策调整、市场环境发生变化等不可控制因素影响，本公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能影响本期债券的本息按期兑付。同时，本期债券为无担保债券。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。在本期债券存续期内，资信评级机构将对公司进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。资信评级机构将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本期债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，上海新世纪资信评估投资服务有限公司将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期债券的信用等级。

十六、截至本募集说明书出具日，发行人在境内发行了 4 只短期融资券，3 只超短期融资券，3 只中期票据，1 只永续中期票据，5 只定向融资工具。公司一直委托新世纪评级为其发行短期融资券、超短期融资券和中期票据等融资工具进行资信评级。在新世纪评级 2014 年 7 月 24 日出具的《广州珠江实业集团有限公司 2011 年度第一期及 2014 年度第一期中期票据跟踪评级报告》（新世纪跟踪 [2014]00450）中，考虑到股东支持、项目土地成本优势以及收入规模扩大等因素，新世纪评级将公司主体信用等级从 AA 级上调至 AA+级，债项评级亦上调至 AA+，评级展望为稳定。在此次上调后的历次主体评级报告中，新世纪评级

一直对公司的主体信用维持 AA+ 级的评级，包括为 15 粤珠江 SCP001、15 粤珠江 SCP002、15 粤珠江 SCP003、15 粤珠江 CP001、15 粤珠江 CP002 以及 2015 年 12 月发行的 15 粤珠江 MTN001（永续中期票据）出具的评级报告。

新世纪评级在为本次发行出具的公司债券信用评级报告中，给予公司 AA+ 级的主体信用评级，评级结果与 2014 年 7 月 24 日及其后的主体评级一致。该评级结果是新世纪评级结合公司目前的相关优势和风险综合评定的，如未来公司外部经营环境发生变化或发生影响经营或财务状况的重大事件，可能会影响公司的偿债能力，导致评级结果发生变化。

十七、2015 年 11 月，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行人民币 15 亿元的永续中期票据。2015 年 11 月 27 日，中国银行间市场交易商协会就上述永续中期票据的发行申请出具中市协注[2015]MTN659 号接受注册通知书。上述永续中期票据注册金额 15 亿元，于 2015 年 12 月 15 日一次发行完成，其中 5 亿元用于补充公司本部及下属公司生产经营活动所需营运资金，10 亿元用于归还银行借款，以优化财务结构。上述永续中期票据发行完成后，公司利息负担将有所上升，可能影响公司的盈利水平。如果公司不能合理安排各类融资工具的还本付息工作，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

十八、广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会《关于广州珠江实业集团有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2016]50号）。

鉴于本次公司债券于 2016 年发行，本次债券名称由“广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券”变更为“广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券”。

本次公司债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》及《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券债券持有人会议规则》。

目录

声明	2
重大事项提示	3
释义	10
第一节发行概况	12
一、发行人基本情况	12
二、本次债券发行批准及核准情况	13
三、本期债券的主要条款	13
四、本次发行相关日期及上市安排	15
五、本期债券发行的有关机构	15
六、认购人承诺	18
七、发行人和中介机构利害关系	19
第二节发行人及本期债券的资信情况	20
一、本次债券的信用评级情况	20
二、信用评级报告的主要事项	20
三、评级结果差异说明	22
四、发行人的资信情况	24
第三节发行人基本情况	29
一、发行人概况	29
二、发行人设立及主要历史沿革情况	29
三、发行人最近三年实际控制人变化情况	31
四、最近三年重大资产重组情况	31
五、发行人前十大股东持股情况	31
六、发行人组织结构及对外权益投资情况	31
七、发行人控股股东和实际控制人的基本情况	37
八、发行人的独立性情况	38
九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况	39
十、发行人主要业务情况	47
十一、发行人治理及内部控制情况	81

十二、发行人违法违规及受处罚情况	87
十三、关联方及关联交易情况	87
十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排	90
第四节财务会计信息	91
一、最近三年及一期财务会计报表	91
二、合并报表范围的变化	101
三、最近三年及一期主要财务指标	102
四、管理层讨论与分析	104
第五节募集资金运用	138
一、本次债券募集资金规模	138
二、本期债券募集资金运用计划	138
三、募集资金专项账户管理安排	138
第六节备查文件	139
一、备查文件内容	139
二、备查文件查阅时间、地点	139

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下涵义：

发行人、本公司、公司、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
董事会	指	本公司董事会
监事会	指	本公司监事会
本次债券	指	根据发行人 2015 年 6 月 23 日召开的第三届董事会第二十四次会议通过的决议和广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资批【2015】142 号文批复，经中国证监会核准面向合格投资者公开发行的不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券
本期债券	指	广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期），发行规模为 5 亿元
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行公告》
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的由主承销商和各其他承销商组成的承销团
持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券下各期债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券持有人会议规则》
《信用评级报告》	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级报告》
A 股	指	获准在境内证券交易所上市的以人民币标明面值、以人民币认购和进行交易的股票
报告期、最近三年及一期	指	2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月
最近三年	指	2012 年、2013 年及 2014 年
报告期各期末	指	2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月

		31 日及 2015 年 9 月 30 日
最近三年末	指	2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日
元	指	如无特别说明，为人民币元
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	指	平安证券有限责任公司
资信评级机构、评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人律师、律师、君厚	指	广东君厚律师事务所
审计机构、会计师、大华	指	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国/我国/国内	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
央行、人民银行	指	中国人民银行
上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《广州珠江实业集团有限公司章程》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	每周一至周五，不含法定节假日或休息日

本募集说明书中，由于四舍五入原因，可能出现表格中合计数和各分项之和不一致之处。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

公司名称：广州珠江实业集团有限公司

法定代表人：郑暑平

设立日期：1983 年 9 月 9 日

注册资本：630,659,294 元

实收资本：670,659,293.70 元

住所：广州市越秀区环市东路 371—375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼

邮政编码：510095

信息披露人：伍松涛

联系电话：020-87780698

传真：020-87609431

所属行业：房屋建筑业

组织机构代码：19044587-8

工商登记号：440101000044380

经营范围：一般经营项目：公司自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋建筑工程施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；酒店管理；工程技术咨询服务；建筑材料设计、咨询服务；工程总承包服务；工程施工总承包；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）。

互联网址： <http://www.gzprg.com.cn/>

二、本次债券发行批准及核准情况

2015 年 6 月 23 日，本公司第三届董事会第二十四次会议审议通过《关于同意广州珠江实业集团有限公司申请发行公司债券的决议》，并经广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资批【2015】142 号文批复。

经中国证监会于 2016 年 1 月 7 日签发的“证监许可[2016]50 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 20 亿元(含 20 亿元)的公司债券，首期发行自中国证监会核准发行之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行自中国证监会核准发行之日起 24 个月内完成。

公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

三、本期债券的主要条款

发行主体：广州珠江实业集团有限公司

债券名称：广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)

债券期限：本期发行的公司债券为 5 年期。

发行规模：本次债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），分期发行，其中本期债券发行规模 5 亿元。

债券利率及其确定方式：本期债券票面年利率将由发行人和主承销商根据簿记建档情况共同协商确定，具体面向投资者发行的票面利率确定方式视发行时上交所相应交易规则确定，在债券存续期间内固定不变。

票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：按面值发行。

发行方式与发行对象：本期债券的发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》认可的合格投资者。发行方式与发行对象安排请参见发行公告。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的

规定进行债券的转让、质押等操作。

配售规则：申购利率在最终债券利率以下（含债券利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商协商确定本期债券的最终配售结果。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 3 月 15 日。

付息日：本期债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 15 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的到期日为 2021 年 3 月 15 日。

兑付日：本期债券的兑付日为 2021 年 3 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的计息期限为 2016 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 14 日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况及其他增信措施：本次债券无担保。

募集资金专项账户：

户名：广州珠江实业集团有限公司

帐号：11015056766188

开户行：平安银行股份有限公司广州小北支行

信用评级及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本次债券的信用等级为 AA+。在本次债券的存续期内，资信评级机构将在每年本公司发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：平安证券有限责任公司。

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本次债券发行最终认购不足 20 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

质押式回购安排：本公司主体信用等级和本期债券信用等级均为 AA+级，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件。本期债券质押式回购相关申请尚需相关机构批准，具体折算率等事宜按上海证券交易所及债券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

四、本次发行相关日期及上市安排

发行公告刊登日：2016 年 3 月 11 日

簿记建档日：2016 年 3 月 14 日

发行首日：2016 年 3 月 15 日

网下认购期限：2016 年 3 月 15 日至 2016 年 3 月 16 日

本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

五、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：广州珠江实业集团有限公司

住所：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼

法定代表人：郑暑平

联系人：伍松涛

联系电话：+86-20-87780698

传真：+86-20-87609431

（二）承销团：

1、主承销商：平安证券有限责任公司

住所：深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

法定代表人：谢永林

项目负责人：李雪、黄晟、冯海斌

项目组成员：覃建华、李悦、张航

电话：+86-755-22621039

传真：+86-755-82434614

2、分销商：名称：东方花旗证券有限公司

法定代表人：马骥

住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层

联系人：史鑫、李晔

联系电话：021-23153415、23153467

（三）发行人律师：广东君厚律师事务所

住所：广州市天河路 101 号兴业银行大厦 14 楼

负责人：刘涛

经办律师：陆丽梅、曾琼

电话：+86-20-85608818-238

传真：+86-20-38988393

（四）会计师事务所：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

负责人：梁春

注册会计师：范荣、韩军民

电话：+86-20-38730378

传真：+86-20-38730375

（五）信用评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

住所：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

法定代表人：朱荣恩

联系人：石月

电话：+86-21-63501349-841

传真：+86-21-63610539

（六）债券受托管理人：平安证券有限责任公司

住所：深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

法定代表人：谢永林

联系人：李雪、黄晟、冯海斌、覃建华、李悦、张航

电话：+86-755-22621039

传真：+86-755-82434614

（七）募集资金专项账户开户银行：平安银行股份有限公司广州小北支行

负责人：周晓佳

账户户名：广州珠江实业集团有限公司

收款账号：11015056766188

（八）本次债券申请上市的交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

法定代表人：黄红元

电话：+86-21-68808888

传真：+86-21-68804868

（九）证券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

法定代表人：聂燕

电话：+86-21-38874800

传真：+86-21-58754185

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并

由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）投资者认购本次债券视作同意平安证券作为本次债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》和《债券持有人会议规则》的相关规定。

七、发行人和中介机构利害关系

截至本募集说明书签署日，发行人与所聘请的上述与本次债券发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA+。新世纪评级出具了《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、新世纪评级网站（<http://www.shxsj.com>）和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

新世纪评级评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别的涵义为受评主体短期债务的支付能力和长期债务的偿还能力很强，经营处于良性循环状态，不确定因素对经营与发展的影响很小。

新世纪评级评定本次债券信用等级为 AA+，该级别的涵义为本次债券的偿还能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）发行人为广州市国资委直属企业，股东背景较强，能够在资产注入、项目承接等方面得到一定支持。

（2）发行人已形成了建筑施工、房产开发、工程服务、物业出租以及旅游酒店等多业务协同发展的格局，各业务在华南区域具有一定的竞争力。公司总收入规模持续扩大，盈利能力较强。

（3）发行人重点在建及在售房地产项目的拿地时间较早，或有三旧改造政策支持，土地成本优势较明显，项目效益良好，房产销售价格弹性较强。

（4）发行人货币资金存量较大，未使用的银行授信较充裕，且持有多处经

营性物业，可为债务偿付提供必要保障。

2、风险

（1）发行人主业发展受房地产市场和基建投资影响大。近年来由于宏观经济增速放缓及房地产市场调整压力加大，建筑业产值增速及房地产市场情况波动较大。公司所开发项目主要分布区域广州市和长沙市住宅库存较高，去化压力总体较大。

（2）发行人房地产业务近几年销售进度明显落后于施工和竣工速度，经营性现金流弱化。公司未来三年还有大量销售计划以支持项目建设，若市场成交低迷，则将明显加大公司项目投融资压力。

（3）发行人 2014 年以来施工和工程服务业务新订单减少，短期内将对公司收入和利润规模带来不利影响。

（4）发行人债务规模持续扩大，财务杠杆处于高水平。2013 年以来，公司刚性债务快速上升，偿债压力显著加大。如果重大项目同时开工，公司将面临较大债务扩张压力。

（5）发行人的业务经营主体分散，且近年来在建项目增多，部分项目位于广东省外，管理难度加大。

（三）跟踪评级的有关安排

根据政府主管部门要求和新世纪评级的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期【至本次债券本息的约定偿付日止】内，新世纪评级将对其进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，新世纪评级将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

1、跟踪评级时间和内容

新世纪评级对发行人的跟踪评级期限为本次评级报告出具日至失效日。

定期跟踪评级将在本次信用评级报告出具后每年发行人经审计的年度财务报告披露日起两个月内出具一次正式的定期跟踪评级报告。定期跟踪评级报告与首次评级报告保持衔接，如定期跟踪评级报告与上次评级报告在结论或重大事项出现差异的，本评级机构将作特别说明，并分析原因。

不定期跟踪评级自本次评级报告出具之日起进行。在发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知本评级机构相应事项。新世纪评级及评级人员将密切关注与发行人有关的信息，在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。

2、跟踪评级程序

定期跟踪评级前向发行人发送“常规跟踪评级告知书”，不定期跟踪评级前向发行人发送“重大事项跟踪评级告知书”。

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场调研、评级分析、评级委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

新世纪评级的跟踪评级报告和评级结果将对债务人、债务人所发行金融产品的投资人、债权代理人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，新世纪评级将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

三、评级结果差异说明

截至募集说明书出具日，发行人在境内发行其他债券、债务融资工具 16 只，累计融资规模 120.50 亿元，其中对发行人主体进行资信评级的短期融资券 4 只，超短期融资券 3 只，中期票据 3 只，永续中期票据 1 只，定向融资工具 5 只，相关融资工具的主体评级情况及最新跟踪评级情况如下表所示：

证券名称	发行日期	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	证券类别	主体 评级	最新 主体跟 踪评级	评级机构
11 粤珠江 MTN1	2011-04-20	7.00	5	中期票据	AA	AA+	新世纪评级

证券名称	发行日期	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	证券类别	主体 评级	最新 主体跟 踪评级	评级机构
12 粤珠江 PPN001	2012-12-20	4.00	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
13 粤珠江 CP001	2013-11-21	4.50	1	短期融资 券	AA	不适用	新世纪评级
14 粤珠江 PPN001	2014-03-28	4.00	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
14 粤珠江 CP001	2014-04-25	4.50	1	短期融资 券	AA	不适用	新世纪评级
14 粤珠江 MTN001	2014-04-29	6.00	5	中期票据	AA	AA+	新世纪评级
14 粤珠江 PPN002	2014-06-18	2.50	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
14 粤珠江 PPN003	2014-06-24	5.00	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
14 粤珠江 MTN002	2014-09-18	2.00	5	中期票据	AA+	AA+	新世纪评级
14 粤珠江 PPN004	2014-09-18	7.50	3	定向工具	不适用	不适用	不适用
15 粤珠江 SCP001	2015-02-09	20.00	0.7397	超短期融 资券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 CP001	2015-04-23	4.50	1	短期融资 券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 SCP002	2015-06-23	5.00	0.2459	超短期融 资券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 CP002	2015-08-24	9.00	1	短期融资 券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 SCP003	2015-10-22	20.00	0.7377	超短期融 资券	AA+	不适用	新世纪评级
15 粤珠江 MTN001	2015-12-15	15.00	5(5+N)	永续中期 票据	AA+	不适用	新世纪评级

公司一直委托新世纪评级为其发行短期融资券、超短期融资券和中期票据等融资工具进行资信评级。在新世纪评级 2014 年 7 月 24 日出具的《广州珠江实业集团有限公司 2011 年度第一期及 2014 年度第一期中期票据跟踪评级报告》（新世纪跟踪[2014]00450）中，考虑到股东支持、项目土地成本优势以及收入规模扩大等因素，新世纪评级将发行人主体信用等级上调至 AA+，债项评级亦上调至 AA+，评级展望为稳定。其主要观点为：“2013 年以来，发行人收入和毛利稳步增长，加上非经常性损益的取得，经营业绩良好；发行人在外部环境、刚性债

务扩张及房产销售等方面继续面临压力，公司债务较快扩张，尤其是短期债务增加明显，财务杠杆上升至较高水平，经营性现金流弱，公司中短期内房地产投资规模大，财务压力可能加大；但公司货币资金较为充裕，资产质量较好，可对短期债务偿付提供保障。”

公司主体评级上调后，发行人又发行了 3 只短期融资券、2 只超短期融资券以及 1 只中期票据，新世纪评级在相关的评级报告及已发行中期票据的跟踪评级报告中对发行人均维持了 AA+级的主体评级。2015 年 11 月，公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行人民币 15 亿元的永续中期票据，新世纪评级于 2015 年 9 月 18 日就该永续中期票据出具了主体信用评级报告，并维持了 AA+级的主体评级，该永续中期票据于 2015 年 12 月 15 日一次发行完毕。

四、发行人的资信情况

（一）公司获得主要贷款银行的授信情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人及其子公司在国内主要合作商业银行获得的银行授信总额折合人民币为 201.29 亿元，已使用授信总额折合人民币为 107.74 亿元，未用额度为 93.55 亿元，已使用额度占授信总额的 53.52%。主要银行授信明细如下：

单位：万元

单位	授信银行	授信金额	已使用金额
广州珠江实业集团有限公司	中国农业银行	30,000	27,200
	中国建设银行	205,200	205,200
	招商银行	22,500	16,065
	广东发展银行	75,000	30,000
	平安银行	80,000	10,000
	广州农村商业银行	200,000	8,000
	中国银行	50,000	5,000
	中国光大银行	50,000	30,000
	上海浦东发展银行	230,000	18,000
广州珠江工程建设监理有限公司	中国建设银行	4,000	4,000

单位	授信银行	授信金额	已使用金额
	平安银行	5,000	5,000
	中国工商银行	4,000	4,000
	广东发展银行	2,000	2,000
广州珠江装修工程有限公司	中国银行	20,000	20,000
	平安银行	3,000	3,000
	中国建设银行	3,000	3,000
广州市东建实业集团有限公司	中国工商银行	40,500	17,700
	中国建设银行	80,000	52,900
	国家开发银行	107,000	37,000
广州市住宅建设发展有限公司	华夏银行	20,000	0
	广州银行	10,000	2,000
	中国银行	9,500	0
	广东发展银行	50,000	13,000
	平安银行	20,000	5,000
广州珠江外资建筑设计院有限公司	中国工商银行	1,000	1,000
海南珠江国际置业有限公司	交通银行	50,000	29,200
广州华侨房产开发有限公司	广州农村商业银行	2,600	2,600
广州燃料集团有限公司	广州银行	9,000	0
广州市城实投资有限公司	平安银行	246,200	246,200
瑞士中星投资有限公司	中国银行	10,400	10,400
	台湾银行	53,000	53,000
广州珠江实业开发股份有限公司	中国工商银行	45,000	19,600
	平安银行	45,000	45,000
	中国银行	35,000	33,800
	中信银行	70,000	38,500
	华夏银行	15,000	15,000
	广东发展银行	45,000	10,000
湖南珠江实业投资有限公司	中国银行	30,000	20,000
	中国农业银行	20,000	20,000
	上海浦东发展银行	15,000	15,000
合计		2,012,900	1,077,365

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

最近三年及一期，本公司与主要客户发生业务往来时，本公司未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的公司债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年及一期发行人及子公司所发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况见下表所示：

债券种类	企业名称	金额 (万元)	发行日	期限 (年)	发行 利率	担保	状态
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	40,000	2012/12/20	3	6.30%	信用	按时付息，尚未到期
短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	45,000	2013/11/21	1	7.10%	信用	已偿还
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	40,000	2014/3/28	3	8.20%	信用	按时付息，尚未到期
短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	45,000	2014/4/25	1	5.20%	信用	已偿还
中期票据	广州珠江实业集团有限公司	60,000	2014/4/29	5	7.35%	信用	按时付息，尚未到期
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	25,000	2014/6/18	3	7.80%	信用	按时付息，尚未到期
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	50,000	2014/6/24	3	8.00%	信用	按时付息，尚未到期
定向工具	广州珠江实业集团有限公司	75,000	2014/9/18	3	6.50%	信用	按时付息，尚未到期
中期票据	广州珠江实业集团有限公司	20,000	2014/9/18	5	5.95%	信用	按时付息，尚未到期
超短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	200,000	2015/2/9	0.75	4.90%	信用	按时付息，尚未到期
短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	45,000	2015/4/23	1	4.53%	信用	按时付息，尚未到期
短期融资券	广州珠江实业集团有限公司	50,000	2015/6/23	0.25	3.50%	信用	按时付息，尚未到期

债券种类	企业名称	金额 (万元)	发行日	期限 (年)	发行 利率	担保	状态
合计		695,000					

（四）本次债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本次债券发行规模上限为 20 亿元，本次年债券发行后，公司累计公司债券余额不超过 20 亿元，占公司 2015 年 9 月 30 日合并报表净资产的比例为 34.15%，不超过 40%。

（五）最近三年及一期公司合并报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	2.17	1.58	1.72	2.00
速动比率（倍）	0.64	0.59	0.78	1.08
资产负债率（%）	79.97	76.80	73.05	68.92
主要财务指标	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数（倍）	1.71	2.13	3.67	6.26
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100

注：上述财务指标计算方法：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额

利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/（利息支出+资本化利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

（六）最近三年及一期权益性证券发行情况

公司最近三年及一期未发行过权益性证券。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：广州珠江实业集团有限公司

法定代表人：郑暑平

成立日期：1983 年 9 月 9 日

注册资本：630,659,294 元

实收资本：670,659,293.70 元

住所：广州市越秀区环市东路 371—375 号世贸中心大厦南塔 28、29 楼

邮政编码：510095

信息披露人：伍松涛

联系电话：020-87780698

传真：020-87609431

所属行业：房屋建筑业

组织机构代码：19044587-8

工商登记号：440101000044380

经营范围：一般经营项目：公司自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋建筑工程施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；酒店管理；工程技术咨询服务；建筑材料设计、咨询服务；工程总承包服务；工程施工总承包；技术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）。

二、发行人设立及主要历史沿革情况

广州珠江实业集团有限公司是一家以施工总承包、工程服务、物业经营管理、房地产开发、旅游酒店为核心业务的国有大型企业集团。

发行人前身为广州珠江外资建设总公司，成立于 1979 年 6 月 10 日，广州市基建委为其主管单位，成立时资金总额为 100 万元。

1983 年 6 月 21 日，中共广州市委《关于实施〈广州市市级机构改革方案〉的通知》（穗字[1983]46 号），广州珠江外资建设公司与广州岭南置业公司合并成立广州珠江外资建设总公司，企业经济性质为全民所有制，属于广州市政府的预算外企业。

1989 年 3 月 29 日，广州市机构编制委员会《关于广州珠江外资建设总公司及其下属分公司更改名称的批复》（穗编字[1989]80 号），广州珠江外资建设总公司改称为广州珠江实业总公司，企业经济性质为全民所有制，属于广州市政府的预算外企业，注册资本 4,000 万元。

1996 年 12 月 28 日，广州市建设委员会《关于同意组建广州珠江实业集团的批复》（穗建企复[1996]267 号），广州珠江实业总公司改组为广州珠江实业集团有限公司，出资人为广州市国有资产管理局，注册资本为人民币 10,414 万元。

经过一系列的重组和股权划拨，发行人的注册资本截至 2009 年末已增加至 48,929.14 万元。

2010 年 10 月，广州市国资委穗国资产权（2010）14 号文将广州燃料集团有限公司的 100% 股权无偿划拨给本公司，发行人实收资本增加 14,136.78 万元，增至 63,065.93 万元。2013 年 10 月，广州市国资委穗国资批（2013）76 号文件批复修改发行人公司章程，将注册资本变更为 63,065.93 万元，并于 2013 年 11 月完成了工商变更登记。

2014 年 3 月，广州市国资委以穗国资产权（2014）8 号文将广州安厦房地产开发有限公司 90% 的股权无偿划拨给发行人。2015 年 4 月，广州市国资委穗国资产权（2014）10 号文将广州安厦房地产开发有限公司 10% 的股权无偿划拨给发行人。经过两次划拨，广州安厦房地产开发有限公司 100% 的股权已全部划拨

给发行人，发行人实收资本增至 65,065.93 万元。2015 年 9 月，广州市国资委以穗国资批[2015]117 号文将广州建业投资控股有限责任公司 100%的股权无偿划拨给发行人。经过本次划拨，广州建业投资控股有限责任公司 100%的股权已全部划拨给发行人，发行人实收资本增至 67,065.93 万元。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人最近两次注册资本变更均未完成工商登记手续，发行人的注册资本为 63,065.93 万元，实收资本为 67,065.93 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人最近两次注册资本变更均未完成工商登记手续。

三、发行人最近三年实际控制人变化情况

最近三年，发行人的控股股东及实际控制人均为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，未发生变化。

四、最近三年重大资产重组情况

最近三年，发行人未发生重大资产重组。

五、发行人前十大股东持股情况

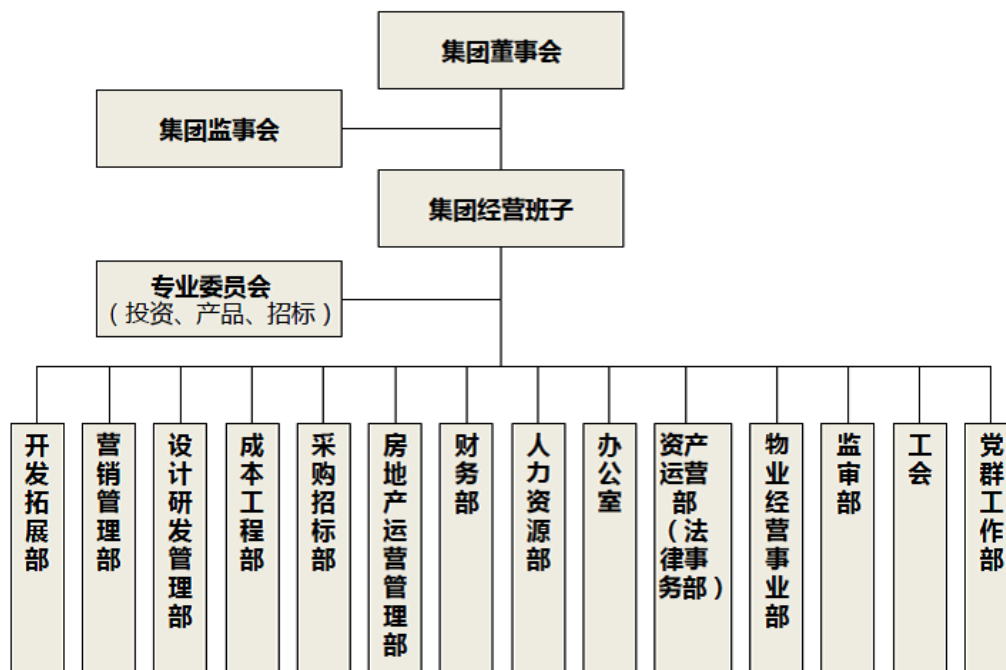
发行人是广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司，广州市国资委代表广州市政府履行出资人职责。截至 2015 年 6 月 30 日，广州市国资委持有发行人 100%股权。

六、发行人组织结构及对外权益投资情况

（一）发行人组织结构

根据《公司法》等有关法律法规的规定，本公司建立了较完整的内部组织结构。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司的组织结构关系如下图所示：



（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、全资和控股子公司的情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人拥有全资和控股的一级子公司 23 家，基本情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
1	广州市东建实业集团有限公司	1985-04-05	广州	5,019.40	100%	房地产开发
2	广州珠江装修工程有限公司	1984-12-27	广州	6,000	100%	施工、装修、设计
3	瑞士中星投资有限公司	1985-05-31	香港	1,000 (万港元)	100%	金融投资
4	广州珠江体育文化发展有限公司	2001-04-16	广州	600	100%	体育馆设施经营及管理
5	广州世界贸易中心大厦有限公司	1989-02-01	广州	2,000 (万美元)	100%	兴建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地等业务
6	深圳珠江实业公司	1987-03-20	深圳	3,000	100%	承包建设大、中、小

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
						工业及民用建筑的规划等业务
7	广州珠江外资建筑设计院有限公司	1986-05-06	广州	800	100%	建筑设计及咨询
8	广州珠江物业酒店管理有限公司	1987-07-15	广州	2,000	100%	酒店及物业管理
9	广州珠江工程建设监理有限公司	1991-05-23	广州	3,800	100%	工程施工监理
10	惠州珠江实业有限公司	1990-11-16	惠州	1,000	100%	房地产开发、销售、建筑材料销售业务
11	广州市华侨房屋开发有限公司	1985-01-19	广州	6,000	100%	房地产开发及经营
12	广州好世界综合大厦有限公司	1991-06-28	广州	1,200 (万美元)	100%	管理出租建设六马路地段的商住楼
13	海南珠江国际置业有限公司	1993-02-19	三亚	20,000	100%	酒店、旅游服务
14	广州珠江投资管理有限公司	1998-03-20	广州	19,177.24	86.35%	利用自有资金进行实业投资
15	珠海珠江中星房产有限公司	1993-12-17	珠海	1,512 (万美元)	100%	在南屏商业中心以西地段兴建商住楼宇，70%外销
16	三亚珠江娱乐有限公司	1997-09-25	三亚	450	100%	酒店、台球、娱乐等
17	广州珠江广告公司	1992-12-21	广州	20	100%	广告宣传
18	广州市住宅建设发展有限公司	1957-11-18	广州	21,084.73	100%	工程施工及总承包
19	广州麓翠苑房地产开发有限公司	1997-06-30	广州	5,800 (万港元)	100%	广州横枝岗一号东则地段开发、建筑、销售及出租管理楼宇
20	广州捷星房地产开发有限公司	1993-10-08	广州	29,000	100%	中山四路以南德政中路

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务
						以东开发、建设、销售出租、管理楼宇及配套设施等
21	广州燃料集团有限公司	1991-01-31	广州	14,136.70	100%	煤炭、油品等商品贸易
22	广州珠江实业开发股份有限公司*	1992-12-23	广州	71,121.73	29.94%	房地产开发及经营
23	广州市城实投资有限公司	2013-08-21	广州	3,400	85%	实业投资

注：广州珠江实业开发股份有限公司为上市公司，发行人持有该公司股份 21,292.65 万股，占公司股本的 29.94%，为该公司的第一大股东；发行人的实际控制人广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有广州珠江实业开发股份有限公司股份 3,214.12 万股，与发行人合计占该公司总股本的 34.46%。发行人董事长郑暑平兼任该公司董事长，发行人副总经理廖晓明兼任该公司副董事长，发行人副董事长、总经理梁宇行兼任该公司董事，发行人副总经理罗小钢兼任该公司董事，发行人对该公司的经营决策有决定性影响力，对该公司的财务和经营决策有实际控制权，为该公司的控股股东。

2、合营、联营公司的情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人拥有 2 家合营、联营公司，基本情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	注册地	注册资本	持股比例	主营业务	是否纳入合并范围
1	广州斯博瑞酒店有限公司	2010-04-06	广州	55,600	50%	酒店管理	否
2	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	2011-05-23	广州	1,000	46%	房地产开发	否

注：广州斯博瑞酒店有限公司系广州珠江实业集团有限公司与广州市地下铁道总工公司合作设立，各占股权 50%，各占表决权的 50%，采用权益法进行核算，不纳入合并范围。

（三）主要子公司分析

最近一年，发行人主要子公司情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	公司类型	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	广州珠江实业开发股份有限公司	控股子公司	677,230.82	427,094.04	250,136.78	213,035.03	26,709.70
2	海南珠江国际置业有限公司	全资子公司	79,008.14	58,739.56	20,268.57	40,737.45	903.18
3	广州市住宅建设发展有限公司	全资子公司	165,070.09	140,225.90	24,844.19	362,989.74	1,609.83
4	广州市东建实业集团有限公司	全资子公司	231,627.41	206,447.54	25,179.87	116,736.03	14,955.88
5	广州燃料集团有限公司	全资子公司	87,128.02	44,086.45	43,041.58	241,047.71	3,448.48
6	广州世界贸易中心大厦有限公司	中外合作企业	47,960.63	15,420.86	32,539.77	9,504.82	1,421.44

1、广州珠江实业开发股份有限公司

广州珠江实业开发股份有限公司成立于 1992 年，1993 年 10 月在上海证券交易所挂牌上市，股票代码“600684.SH”，发行人持有该公司 29.94% 的股份。该公司业务范围包括：自有房地产经营活动，房屋租赁，物业管理，企业自有资金投资，场地租赁（不含仓储），工程技术咨询服务，商品批发贸易（许可审批类商品除外），商品零售贸易（许可审批类商品除外），建筑物拆除（不含爆破作业），专业停车场服务（仅限分支机构经营）。主营房地产开发及销售，发行人是其控股股东，广州市国有资产监督管理委员会是其实际控制人。

截至 2014 年 12 月 31 日，广州珠江实业开发股份有限公司资产总额为 677,230.82 万元，负债总额为 427,094.04 万元，净资产为 250,136.78 万元；2014 年度实现营业收入 213,035.03 万元，净利润 26,709.70 万元。

2、海南珠江国际置业有限公司

海南珠江国际置业有限公司成立于 1993 年，是广州珠江实业集团有限公司全资子公司，主营旅游服务业（含宾馆、酒楼、康乐中心、游乐中心）。自成立以来，先后投资建设了三亚珠江花园酒店、南田温泉度假区及珠江 俪豪等项目。

截至 2014 年 12 月 31 日，海南珠江国际置业有限公司资产总额为 79,008.14 万元，负债总额为 58,739.56 万元，净资产为 20,268.57 万元；2014 年度实现营

业收入 40,737.45 万元，净利润 903.18 万元。

3、广州市住宅建设发展有限公司

广州市住宅建设发展有限公司于 1957 年成立，注册地是广州市越秀区，是发行人的全资子公司。该公司业务范围包括：承包各种通用民用建筑项目的建设施工及建筑工程设计、市政公用工程施工、房地产物业管理、商品房开发、销售、租赁、水电安装、建筑装饰。该公司是经国家建设部核定的具有房屋建筑施工总承包一级、建筑装修装饰工程专业承包一级、地基与基础工程专业承包一级、预拌商品混凝土二级（国家最高级）、房屋拆迁甲级以及市政工程施工、钢结构施工、房地产开发、物业管理等各种经营资质的国有企业。

截至 2014 年 12 月 31 日，广州市住宅建设发展有限公司资产总额为 165,070.09 万元，负债总额为 140,225.90 万元，净资产为 24,844.19 万元；2014 年度实现营业收入 362,989.74 万元，净利润 1,609.83 万元。

4、广州市东建实业集团有限公司

广州市东建实业集团有限公司成立于 1985 年，从 2008 年 3 月起划拨为珠江实业集团的全资子公司，公司注册地为广州市越秀区人民北路 668 号十楼。该公司业务范围包括：房地产开发；房地产咨询服务；建筑工程设计；商品房租赁，销售。该公司是集物业经营、物业管理、工程监理和建筑设计为一体的集团公司。

截至 2014 年 12 月 31 日，广州市东建实业集团有限公司资产总额为 231,627.41 万元，负债总额为 206,447.54 万元，净资产为 25,179.87 万元；2014 年度实现营业收入 116,736.03 万元，净利润 14,955.88 万元。

5、广州燃料集团有限公司

广州燃料集团有限公司是广州市燃料总公司于 1996 年 10 月改组而来，注册资本 14,136.80 万元，公司注册地为广州市越秀区建设大马路七号，主营业务：一般经营项目：建材、装饰材料批发；钢材批发；石油制品批发（成品油、危险化学品除外）；沥青及其制品销售；煤炭及制品批发；燃料油销售（不含成品油）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品信息咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。

截至 2014 年 12 月 31 日，广州燃料集团有限公司资产总额为 87,128.02 万元，负债总额为 44,086.45 万元，净资产为 43,041.58 万元；2014 年度实现营业收入 241,047.71 万元，净利润 3,448.48 万元。

6、广州世界贸易中心大厦有限公司

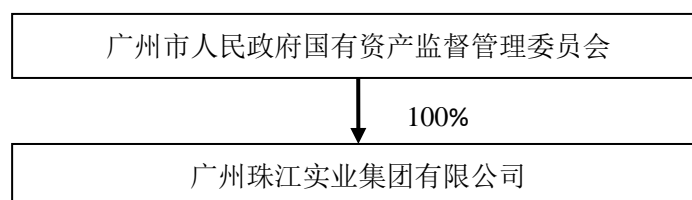
广州世界贸易中心大厦有限公司为中外合作企业，1989 年 2 月成立，注册地在广州，注册资本为 2,000 万美元，中方股东是广州珠江实业集团有限公司，外方股东是瑞士中星投资有限公司。瑞士中星投资有限公司是发行人全资子公司，发行人直接、间接合计持有广州世界贸易中心大厦有限公司的股权比例为 100%。该公司业务范围包括：兴建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地。

截至 2014 年 12 月 31 日，广州世界贸易中心大厦有限公司资产总额为 47,960.63 万元，负债总额为 15,420.86 万元，净资产为 32,539.77 万元；2014 年度实现营业收入 9,504.82 万元，净利润 4,062.79 万元。

七、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人股权结构

发行人是广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司，广州市国资委代表广州市政府履行出资人职责。其股权结构如下图所示：



（二）发行人控股股东和实际控制人情况

发行人控股股东及实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会，是其履行出资人职责的国有独资公司。截至 2015 年 6 月 30 日，广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权，为发行人的控股股东和实际

控制人。广州市人民政府国有资产监督管理委员会是广州市政府直属特设机构，是一家由广州市政府授权的监督机构，代表市政府履行出资人职责。

截至本募集说明书签署日，控股股东所持有的本公司股票不存在被质押、冻结情况和权属纠纷的情况。

八、发行人的独立性情况

发行人是广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏。

发行人与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务和自主经营能力，并且人员、机构、财务独立，资产完整，报告期内公司董事、监事和高级管理人员均在公司领取薪酬，没有在股东单位担任职务。

（一）资产独立

发行人在资产所有权方面产权关系明确，不存在被实际控制人占用资金、资产等情况。广州市人民政府国有资产监督管理委员会授权发行人自主经营公司的全部国有资产，发行人对公司法人资产享有充分的占有、使用、处分、收益权，承担资产保值增值的义务。

（二）人员独立

发行人在劳动人事等方面实行独立管理，并设立了独立的劳动人事职能部门，广州市人民政府国有资产监督管理委员会有权委派或更换非职工董事，从董事会成员中指定董事长，决定其报酬及支付方式；董事会有权聘任或解聘公司总经理，决定其报酬和奖惩事项，并根据公司总经理的提议聘任或解聘公司副经理等高级管理人员。发行人的董事、总经理、副总经理等高级管理人员为公司专职职工并领取薪酬。

（三）机构独立

发行人设立了独立的组织机构，拥有独立的法人治理结构和必要的日常组织

运行机构，拥有独立的决策管理机构和职能部门，并建立了相应的规章制度，与广州市人民政府国有资产监督管理委员会及其职能部门之间相互分开，各自独立。

（四）财务独立

发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。发行人独立在银行开设账户，不存在与实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。发行人拥有独立的财务会计部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；单独税务登记，依法独立纳税；独立做出财务决策。

（五）业务独立

发行人具有独立完整的业务及自主经营能力，与实际控制人及其控制的其他企业间不存在显失公平的关联交易。广州市国资委负责审批公司的增加或减少注册资本方案；审批公司分立、合并、解散和清算方案；对公司发行债券作出决定。发行人董事会负责审定公司的经营计划、发展规划和年度经营计划；依据授权决定公司的年度财务预决算方案、清算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；制定国有资产产权转让或产权收购的方案；制订公司注册资本增减方案。公司总经理主持生产经营管理工作，组织实施公司年度经营计划和投资方案。

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事和高级管理人员基本情况

公司按照《公司法》等相关法律法规和公司章程要求设置了董事、监事和高级管理人员。截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高管人员情况如下：

	姓名	性别	出生年月	任职起始日期	现任职务
董事	郑暑平	男	1964 年 6 月	2006 年 7 月	董事长、党委书记
	梁宇行	男	1962 年 9 月	2008 年 5 月	副董事长、总经理
	张纲	男	1970 年 12 月	2013 年 1 月	董事、财务部总经理

	姓名	性别	出生年月	任职起始日期	现任职务
	谢康	男	1963 年 10 月	2013 年 11 月	外部董事
	肖胜方	男	1969 年 11 月	2013 年 11 月	外部董事
	白华	男	1969 年 12 月	2013 年 11 月	外部董事
	程峰	男	1966 年 11 月	2013 年 11 月	外部董事
监事	赵汉章	男	1956 年 2 月	2013 年 12 月	监事会主席
	叶新明	男	1961 年 7 月	2013 年 12 月	监事会专职监事
	蒋鸿	女	1963 年 7 月	2013 年 1 月	监事会职工监事
	齐秋琼	女	1969 年 5 月	2013 年 1 月	监事会职工监事
高级管理人员	梁宇行	男	1962 年 9 月	2008 年 5 月	副董事长、总经理
	喻干泽	男	1956 年 10 月	2008 年 5 月	副总经理
	廖晓明	男	1963 年 4 月	2008 年 9 月	副总经理
	李永森	男	1961 年 3 月	2011 年 10 月	副总经理
	罗小钢	男	1960 年 9 月	2011 年 10 月	副总经理
	郑洪伟	男	1977 年 4 月	2013 年 3 月	副总经理、董事会秘书
	李必锋	男	1972 年 2 月	2013 年 7 月	纪委书记

注：依据穗国资党[2008]140 号文《关于确认广州珠江实业集团有限公司董事会、监事会成员的通知》、穗国资党[2013]195 号文《关于广州珠江实业集团有限公司董事会成员调整的通知》以及穗国资党[2013]237 号文《关于赵汉章等同志任免的通知》，监事的任期从 2013 年 12 月算起，董事的任期从 2013 年 11 月起算，由于上述文件没有写明任期，按广州市国资委章程的指引，董事每届任期三年，外派监事连任不得超过 2 届（其他职务可连选连任），公司现有高管人员无任职期限。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事

董事长郑暑平，男，1964 年 6 月生，广东饶平人，汉族。1986 年 7 月参加工作，1985 年 5 月加入中国共产党。华南理工大学建筑学专业毕业，本科学历，硕士学位，工程师。历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，广州珠江实业开发股份有限公司副总经理、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，广州珠江实业开发股份有限公司董事长，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

副董事长梁宇行，男，1962 年 9 月生，广东梅县人，汉族。1985 年 9 月参加工作，1998 年 9 月加入中国共产党。华南工学院建筑工程系结构工程专业毕业，硕士研究生学历，工学硕士学位，高级工程师，监理工程师，一级注册结构工程师。历任广州珠江外资建筑设计院室主任、副院长、总工程师，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，广州珠江实业集团有限公司副总工程师、副总经理。现任广州珠江实业集团有限公司副董事长、总经理，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

董事张纲，男，1970 年 12 月生，湖北武穴人，汉族。1991 年 7 月参加工作，1999 年 7 月加入中国共产党。中山大学审计专业本科毕业，经济学学士，会计师。历任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广州珠江实业集团有限公司财务部总经理、董事，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

外部董事谢康，男，1963 年 10 月生，广东韶关人，汉族。中国人民大学商学院企业管理专业研究生毕业，管理学博士学位。现任中山大学管理科学系教授，中国信息经济学会常务副理事长，商务部电子商务高级顾问，信息系统协会中国

分会（CNAIS）常务理事，广东省系统工程学会副理事长，广州珠江实业集团有限公司外部董事。

外部董事肖胜方，男，1969 年 11 月生，广东汕尾人，汉族。1992 年参加工作，1990 年 6 月入党。中国人民大学民商法专业研究生毕业，法学硕士学位，暨南大学工商管理硕士（MBA）。现任广东胜伦律师事务所主任，全国律师协会劳动法专业委员会副主任，深圳一致药业股份有限公司独立董事，广州市律师协会副会长，岳阳林纸股份有限公司独立董事，广东省律师协会副会长，广州珠江实业集团有限公司外部董事。

外部董事白华，男，1969 年 12 月生，湖北洪湖人，汉族。1993 年 7 月参加工作 1993 年 6 月入党。企业管理专业研究生毕业，博士学位。现任暨南大学管理学院会计学系副教授，广州珠江实业集团有限公司外部董事。

外部董事程峰，男，1966 年 11 月生，湖北赤壁人，汉族。1988 年参加工作，1988 年 5 月入党。金融学专业研究生毕业，经济学硕士。现任华泰证券股份有限公司广州环市东路证券营业部总经理，广州珠江实业集团有限公司外部董事。

2、监事

监事会主席赵汉章，男，1956 年 2 月生，广东高要人，汉族。1973 年 11 月参加工作，1984 年 11 月加入中国共产党。华南师范大学政治（纪检）专业毕业，大专学历。现任广州珠江实业集团有限公司监事会主席。

监事叶新明，男，1961 年 7 月生，广东梅州人，汉族。1980 年 11 月参加工作，1985 年 10 月加入中国共产党。中共中央党校经济管理专业毕业，本科学历，经济师。现任广州珠江实业集团有限公司专职监事。

监事蒋鸿，女，1963 年 7 月生，广西灵川人，汉族。1982 年 8 月参加工作，1997 年 6 月加入中国共产党。中山大学固体力学专业研究生毕业，工学硕士，建筑结构工程师，高级政工师。现任广州珠江实业集团有限公司人力资源部总经理，兼任广州珠江实业集团有限公司职工监事。

监事齐秋琼，女，1969 年 5 月生，海南文昌人，汉族，大学学历，审计师。历任海南省审计局科员、广州钢铁企业集团有限公司、广州钢铁股份有限公司审

计部科长、副部长，广州钢铁股份有限公司财务部部长。现任广州珠江实业集团有限公司监审部总经理，兼任广州珠江实业集团有限公司职工监事。

3、高级管理人员

总经理梁宇行，详见“（二）发行人董事、监事及高级管理人员简历”之“1、董事”。

副总经理廖晓明，男，1963年4月生，江西南昌人，汉族。1983年7月参加工作，1997年7月加入中国共产党。上海同济大学结构工程专业毕业，硕士研究生学历，硕士学位，高级工程师，注册监理工程师，一级注册结构工程师。历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，广州珠江工程监理公司总经理，广州珠江实业开发股份有限公司总经理、副董事长。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

副总经理李永森，男，1961年3月生，广东信宜人，汉族。1982年8月参加工作，1991年5月加入中国共产党，湛江水产学院制冷工艺专业毕业，大学学历，硕士学位、工程师，一级注册建造师。历任广州工程承包总公司第一工程管理所助工、副所长，广州协荣发展股份有限公司副总经理，广州市广州工程建设监理公司经理，广州协荣发展股份有限公司总经理，广州工程总承包集团有限公司总经理助理，广州协荣发展股份有限公司总经理、代理党支部书记，广州工程总承包集团有限公司总经理助理、工程部经理、副总经理。广州市东建实业总公司总经理、党委书记、董事长。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理。

副总经理喻干泽，男，1956年10月生，湖南宁乡人，汉族。1974年12月参加工作，1974年11月加入中国共产党。解放军通信指挥学院毕业，本科学历。历任广州军区司令部通信部参谋、处长，湖北荆州军分区参谋长，广州市建筑集团有限公司董事、副总经理；广州珠江实业集团有限公司、广州市市政集团有限公司外派监事会主席。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理。

副总经理罗小钢，男，1960年9月生，江西南昌人，汉族。1978年6月参加工作，1985年10月加入中国共产党。中山大学法律系经济法专业毕业，研

研究生学历，法学硕士学位，高级经济师、物业管理师、注册律师。历任广州珠江物业酒店管理公司项目经理，广州珠江物业酒店管理公司副总经理、总经理。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理，其他兼职情况见本节“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”之“（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况”。

副总经理、董事会秘书郑洪伟，男，1977 年 4 月生，江西南昌人，汉族。2001 年 2 月参加工作，1997 年 5 月加入中国共产党。重庆大学材料科学与工程专业研究生毕业，工学博士。历任广州市建设委员会办公室科员、主任科员，广州市政府办公厅秘书处主任科员、副处长，中共广州市委机关事务管理局副局长，中共广州市委办公厅正处职秘书。现任广州珠江实业集团有限公司副总经理兼董事会秘书。

纪委书记李必锋，男，1972 年 2 月生，广东梅州人，汉族。1995 年 7 月参加工作，1991 年 5 月加入中国共产党。西南交通大学工商管理专业硕士毕业，高级政工师。历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，广州珠江实业开发股份有限公司监事。

（三）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人董事、监事及高级管理人员主要兼职情况如下：

姓名	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与发行人关系	是否在兼职单位领薪
郑暑平	广州珠江实业开发股份有限公司	董事长	一级子公司	否
	瑞士中星投资有限公司	董事长	一级子公司	否
	澳门中星建筑置业有限公司	董事长	二级子公司	否
	海南锦绣实业有限公司	董事长	二级子公司	否
廖晓明	广州珠江实业开发股份有限公司	副董事长	一级子公司	否
	广州珠江工程建设监理有限公司	董事长	一级子公司	否

姓名	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与发行人关系	是否在兼职单位领薪
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	董事长	一级子公司	否
	海南珠江国际置业有限公司	董事	一级子公司	否
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事	二级子公司	否
	瑞士中星投资有限公司	董事	一级子公司	否
梁宇行	广州珠江实业开发股份有限公司	董事	一级子公司	否
	广州市华侨房屋开发有限公司	董事长	一级子公司	否
	海南珠江国际置业有限公司	董事长	一级子公司	否
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事长	二级子公司	否
	惠州珠江实业有限公司	董事长	一级子公司	否
	珠海珠江中星房产有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州捷星房地产开发有限公司	董事长	一级子公司	否
	中星地产投资（广州）有限公司	董事长	三级子公司	否
	广州广怡中心大厦有限公司	董事长	参股子公司	否
	广州麓翠苑房地产开发有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	董事长	联营公司	否
	瑞士中星投资有限公司	董事	一级子公司	否
广州斯博瑞酒店有限公司	董事	合营公司	否	
罗小钢	广州珠江实业开发股份有限公司	董事	一级子公司	否
	广州珠江物业酒店管理有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州珠江投资管理有限公司	董事长	一级子公司	否
	广州建业投资控股有限责任公司	董事长	托管公司	否
	海南珠江国际置业有限公司	董事	一级子公司	否
	三亚珠江温泉度假区有限公司	董事	二级子公司	否

姓名	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与发行人关系	是否在兼职单位领薪
	瑞士中星投资有限公司	董事	一级子公司	否
张纲	广州珠江实业开发股份有限公司	监事	一级子公司	否
	广州市东建实业集团有限公司	董事	一级子公司	否
	广州市华侨房屋开发有限公司	董事	一级子公司	否
	惠州珠江实业有限公司	董事	一级子公司	否
	珠海珠江中星房产有限公司	董事	一级子公司	否
	广州珠江工程建设监理有限公司	董事	一级子公司	否
	广州市住宅建设发展有限公司	董事	一级子公司	否
	广州珠江物业酒店管理有限公司	董事	一级子公司	否
	广州燃料集团有限公司	董事	一级子公司	否
	广州建业投资控股有限责任公司	董事	托管公司	否
	广州世界贸易中心大厦有限公司	董事	一级子公司	否
	广州好世界综合大厦有限公司	董事	一级子公司	否
	广州市城实投资有限公司	董事	一级子公司	否
	广州捷星房地产开发有限公司	董事	一级子公司	否
	中星地产投资（广州）有限公司	董事	三级子公司	否
李必锋	广州珠江实业开发股份有限公司	监事	一级子公司	否
谢康	中山大学管理科学系	教授	无	是
肖胜方	广东胜伦律师事务所	主任律师	无	是
	深圳一致药业股份有限公司	独立董事	无	是
白华	暨南大学管理学院会计学系	副教授	无	是
程峰	华泰证券股份有限公司广州环市东路证券营业部	总经理	无	是

（四）董事、监事、高级管理人员持有发行人股票及债券情况

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司董事、监事及高级管理人员均未直接持发行人股权。

截至 2015 年 6 月 30 日，本公司董事、监事及高级管理人员均未直接持有发行人债券。

十、发行人主要业务情况

（一）发行人所在行业状况

1、建筑施工行业概况

（1）建筑施工业发展状况

近年来，伴随着我国经济建设的快速发展和固定资产投资的大规模增长，建筑施工业在国民经济中的支柱地位越来越明显。建筑业是国民经济的重要支柱产业之一，其发展与社会固定资产投资规模保持着密切的关系。

我国全社会固定资产投资规模逐年递增，2006-2013 年实现年均复合增长率 22.2%。2014 年，全社会固定资产投资 406,161 亿元，同比名义增长 15.9%，增幅较上年同期回落 4.2%，固定资产投资增速的持续放缓对建筑行业形成了一定压力。2014 年以来，建筑业主要指标增速出现回落，利润率持续处于低水平。经过前期的集中建设，目前我国城市化进程放缓，房地产处于去库存阶段，建筑业下行压力加大。但广东省人口持续净流入有望助力当地建筑业发展。

建筑业发展速度与我国基建投资、房地产投资规模和增速密切相关。近几年建筑业产值、合同签订额等指标在投资驱动下都保持增长，但其增速受制于需求波动而较大变化。最近三年，国内建筑业总产值同比增速分别为 17.82%、16.87% 和 10.19%；新签合同额同比增速分别为 13.97%、19.19% 和 5.56%，2014 年制造业及地产投资增速分别较上年回落 5% 和 9.2%，导致建筑业景气度弱化。2015 年第一季度，建筑业产值及新签合同额增速分别为 10.13% 和 -3.95%，较上年同期分别下降 5.8% 和 17%。

公司建筑施工业务主要位于广东省内。近几年广东建筑业发展同样波动较大，最近三年及 2015 年第一季度广东建筑业产值同比增速分别为 8.27%、21.85%、

8.12%和 6.05%；新签合同额同比增速分别为 20.31%、15.47%、-1.62%和-2.09%，2014 年以来发展明显趋缓。

建筑行业进入壁垒低、完全竞争的行业特征决定了行业利润空间小，近三年行业平均产值利润率都在 3%-4%。通过规模扩张实现费用占比的边际下降是企业提升盈利的重要途径，而经营规模扩大的驱动因素除行业需求增速外，还主要取决于客户结构、项目类型结构以及企业自身的竞争优势。大中型地方性国有建筑企业凭借长期从业经验、地域内较好的品牌知名度以及地方政府支持具有一定的规模优势，尤其在大型高端工程市场较为明显，因此盈利水平高于行业平均水平。

作为建筑行业的一个重要细分行业，建筑安装行业随着我国城镇化的推进和基础设施建设投资力度的加大，未来发展空间依然广阔，总体将保持较快的增长。

（2）建筑施工业发展趋势

2013 年以来经济运行总体平稳，在如此经济形势下，国家通过加快铁路、公路等基础设施建设拉动经济增长，对建筑业的回暖起到了一定的支持作用。从货币政策方向看，稳健偏管松的货币政策缓解了建筑行业企业贷款压力。因此，建筑行业面临的外部环境风险较小。

建筑业与宏观经济周期的变化紧密相连，行业发展很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模、城市化进程及房地产发展等因素。在经济发展的不同时期，国家宏观经济调控政策的变化也将直接影响建筑行业的波动。近年来，国家一系列房地产调控措施的密集出台以及 4 万亿投资效应的减退，使得建筑业增长速度有所放缓。不过从中长期来看，随着国家“一带一路”战略的实施，亚洲基础设施投资银行（AIIB）正式创立，亚洲乃至全球基础设施建设新一轮高潮即将到来。由“一带一路”引领，将开启中国第四次投资浪潮，同时产生“基础设施建设外溢”要求。统计显示，全国各地与“一带一路”相关的拟建、在建基础设施规模已经达到 1.04 万亿元人民币，仅 2015 年将拉动投资规模或达 4000 亿；未来 10 年内，亚洲基础设施建设总计需要 8-10 万亿美元。另据麦肯锡估算，为了维持经济增长，到 2030 年全球在道路、电力以及水力等方面的投资至少有 57 万亿美元。由此可见，我国建筑业发展将处于

新的上升周期。

从中短期来看，虽然国家在采取措施逐步改变依赖投资拉动经济增长的现状，但是在当前外需不振、消费增长较慢的形势下，投资依然将是我国国民经济增长的主要推动力，这种状况在短期内很难改变。而作为国民经济中与投资相关性极大的建筑业，更是对我国的经济发展有着至关重要的作用。

“十二五”中后期以来，我国建筑业的需求在保持相对较快增长的同时，也将出现一定程度上的结构调整。房地产市场总体需求增速趋缓，一方面商品房刚性需求随着城市化进程的不断演进将持续增长，但投机投资需求将进一步回落，同时保障房建设需求将会成为新的增长点；基础建设方面，随着 2013 年新一届中央政府及地方政府换届工作陆续完成，为落实中央有关推进城镇化的战略部署，新一轮的大规模基建投资将拉开序幕，尤其是水利投入、区域建设、重点项目建设（如海洋试验区）等方面。此外，其他方面的需求，如建筑节能改造、绿色建筑推广、公共建筑的翻新、海外市场的拓展，将成为建筑业市场需求持续扩张的新动力。

（3）行业竞争格局

建筑业是国民经济的重要物质生产部门，它与整个国家经济的发展、人民生活的改善有着密切的关系。随着中国城市化率的不断提高，都市圈、城市群、城市带和中心城市的发展预示着建筑业更广阔的市场即将到来，但相关企业所面临的竞争也必将更加激烈。

建筑业是中国国民经济的重要支柱产业之一，市场规模庞大，企业数量众多，市场化程度较高。中国建筑业的的企业规模分布呈现“金字塔”状，即极少量大型企业、少量中型企业和众多小型微型企业并存。中国建筑业竞争格局中主要包括以下三类企业：

一是大型国有企业或国有控股公司。其中一类以中国建筑工程总公司为代表的中央企业，这些企业具有显著的规模优势，并具有自身侧重的专业建筑领域；另一类以省市的建工集团为代表，利用地方优势占据了一定的市场份额。

二是集体与新兴的建筑企业。这些企业多数完成了民营化改制，实现了经营

者、管理和技术骨干的持股，企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、钢结构生产和安装，到房地产开发及投资路桥、电厂、市政基础设施建设，再到其他多元发展，有的已成为具有一定实力的上市公司。

三是跨国公司。随着全球经济一体化的深入推进，跨国经营的国际知名承包商在全球建筑业高端市场占据优势。跨国公司凭借资本、技术、信息、装备等方面的优势，通过融投资与承建的联动，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额，但总体而言，跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段。

2、房地产行业概况

（1）房地产行业发展状况

①房地产市场总体情况

2014 年以来，全球经济持续复苏增长，新兴经济体增速依然高于世界平均水平，在利好的国际经济形势下，我国房地产产业呈现出持续、健康、稳定的发展态势，并在国家宏观调控下逐步实现结构转型。目前，主要表现为以下特点：

A、城镇化率和居民收入的不断提高成为拉动房地产消费的重要动力

随着宏观经济增长及大量人口向城镇转移，中国的城镇化率从 2001 年的 37.7% 上升至 2014 年的 53.7%，城镇化率不断提升催生的城市人口安置需求成为房地产开发的重要动力。同时，2007 年至 2014 年，中国城镇居民人均可支配收入稳步提高，从 2007 年的人民币 13,786 元增加到 2014 年的人民币 28,844 元，年复合增长率为 11.1%，我国居民商品房消费能力快速、稳步提升。

B、房地产商品房投资及销售面积持续增长趋势不减

房地产商品房业务板块多年来一直稳步健康发展。2007 年至 2014 年，中国房地产开发投资从人民币 2.5 万亿元增加到 9.5 万亿元，年均复合增长率为 24.7%。2014 年出售的商品房总建筑面积约为 12.06 亿平方米，与 2007 年出售的 7.74 亿平方米相比，年复合增长率为 7.8%。

2014 年，商品房业务板块总体延续了几年来的良好发展态势。全国房地产

开发投资 95,036 亿元，其中住宅投资增长 9.2%；房地产开发企业房屋施工面积 726,482 万平方米，其中住宅施工面积 515,096 万平方米，增长 5.9%；房屋竣工面积 107,459 万平方米，其中住宅竣工面积 80,868 万平方米，增长 2.7%。

C、政府“双向调控”政策鼓励首置、首改住房刚需

自 2010 年以来，中央及各地政府相继采取了各种措施以加强其对房地产市场的调控，尤其是抑制住宅房地产市场中的投机行为并增加经济适用房的供应。2010 年 4 月，国务院宣布针对不同类型购房实施不同信贷政策的决定；2011 年 1 月，财政部和国家税务总局颁布法令抑制个人于购买房地产的 5 年内转让物业，并通过限制购买房地产及加强对土地转让、房地产开发项目和闲置土地的监管。至 2013 年底，房地产市场在宏观调控下逐步降温，并逐渐实现结构转型。

2014 年上半年以来，我国房地产市场持续分化，各地房地产调控政策调整动作趋于频繁，在“双向调控”的基调下，国家通过定向放松限购或信贷、公积金等方式鼓励刚需，A 股房地产上市公司再融资的放开也体现了宏观调控政策的变化。2014 年 6 月末，呼和浩特正式取消限购，地方政策调整进入到新的阶段。2014 年下半年，政策整体维稳，首置和首改等刚需依然为主流，一线城市改善性需求依然旺盛，供不应求的现状短期难以改变，二线城市供需相对平衡；全国房价继续调整，不同城市房价走势保持一定差异性。

②广州市房地产市场情况

2014 年广州在建楼盘较多，房地产开发投资 1,816.15 亿元，同比增长 15.50%，其中办公楼和商业营业用房投资增速较快，90 平方米以下住宅投资实现个位数增长，144 平方米以上住宅投资同比下降。2014 年广州市房地产施工面积 9,369.93 万平方米、新开工面积 2,407.67 万平方米、竣工面积 1,919.46 万平方米，分别同比增长 14.80%、12.30% 和 68.20%。销售方面，2014 年广州商品住宅成交面积为 836.65 万平方米，同比增长 3.84%，成交均价为 1.51 万/平方米，同比上升 2.07%。2015 年 1-7 月，在各项刺激政策的推动下，广州商品住宅成交面积同比增长近 30%。

具体来看，2014 年广州市房地产市场全年波动较大，2014 年初受春节假期和严厉的“穗六条”限购政策影响，楼市成交量较小；3 月“限价”、“限签”政策逐

步放开，成交量及成交价均得以小幅回升；4-5 月新增供应量加大，库存攀升，去化压力加大，降价趋势明显；9 月后国家政策转向宽松，第四季度楼市回暖，全年呈现翘尾行情。

广州市住宅库存压力上升。根据搜房网站数据显示，2014 年广州住宅新增供应面积达 1,187 万平方米，年末住宅去库存周期为 13.5 个月，较年初延长 4.5 个月，处于近三年的较高水平。另外，区域市场继续分化，外围五区去化压力较大，番禺、增城和南沙集中较多项目，竞争激烈，2014 年以上三区新增供应量占广州全市的 45% 以上；在中心区，黄浦区和越秀区去化压力相对较大。

短期内，预计广州市住宅供给将较为充足，库存量和在建施工量保持高位。需求层面，购房成本逐步下降，楼市刺激政策加快改善性需求入市，加上广州仍有持续的常住人口流入，刚性需求依然存在，短期内房地产市场交易量有望小幅回暖。

③长沙市房地产市场情况

近三年，长沙市房地产开发规模处于高位，2012-2014 年投资增速分别为 16.40%、11.80% 和 13.60%。2014 年长沙市商品房施工面积、新开工面积的同比增速分别为 11.29% 和 -7.18%，由于当年房地产行业景气度下滑，长沙商品房新开工面积同比降幅较大。

长沙市房地产市场近几年波动较大。2013 年长沙楼市整体向好，全年房屋销售面积同比增速达 21.91%，销售均价同比上升 2.17%。2014 年，房地产景气度下滑，长沙房屋销售面积 1,519.20 万平方米，同比下降 -18.39%，销售均价同比下跌 1.91% 至 6,115 元/平方米。从产品结构来看，长沙市住宅需求由刚需向改善型过度，户型为 90-120 平方米产品市场份额扩大速度加快，销量占比由 2012 年的 31.6% 上升至 2014 年的约 35%。

因 2013 年新开工面积较大，2014 年以来长沙市库存快速上升，去化周期超过 15 个月的警戒线，去化压力显著加大。根据长沙房产政务信息网数据显示，2013 年长沙市住宅供销比为 1.07，基本饱和；而 2014 年住宅供销比上升至 1.49，供需矛盾突出，其中岳麓区为 1.99，房企间竞争最为激烈。

2014 年长沙市累计土地出让面积 1,082 万平方米，环比下降 4%；经营性用地累计供应 565 万平方米，环比下降 28%，占总供应的 52%。2014 年长沙市商品房供应量为 1,613.60 万平方米，与 2013 年相比下降 1.09%；上半年供应较少，7 月份开始，供应明显增加。2014 年长沙市商品房成交均价 8,079 元/平米，环比上升 2.39%，成交均价上涨主要是受部分高端项目例如北辰三角洲等商业项目成交量大、成交价格高所致。

（2）房地产行业发展趋势

① 平稳发展将成为我国房地产行业“新常态”

2014 年，我国商品房销售面积 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%，商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%，房地产市场整体下行。展望未来，在经历 2014 年全面深化改革、经济结构调整转型之后，中央经济工作会议提出“坚持稳中求进总基调，坚持以提高经济发展质量和效益为中心，主动适应经济发展新常态，保持经济运行在合理区间，把转方式调结构放到更加重要位置”，国务院总理李克强在十二届全国人大二次会议提到，对房地产市场要因城因地分类进行调控，抑制投机投资性需求，重在建立长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。未来房地产市场调控手段更趋于长效、稳定，促进市场自身调节机制的建立，有利于长期稳定发展；新型城镇化、户籍制度改革以及人口生育政策调整等因素也将对国内房地产行业的发展起到一定的推动作用。

② 科技型、技术进步型、环境生态型的住宅将深受市场欢迎

国家建设部《关于住宅产业现代化，提高住宅质量的若干意见》中，要求科技进步对住宅产业发展的贡献率在 2010 年提高到 35% 以上；引导住宅开发建设走技术创新和集约化生产的道路，提高住宅小区的科技含量；加强基础技术和关键技术的研究，建立住宅技术保障体系；积极开发和推广新材料、新技术，完善住宅的建设和部品体系，科技型、技术进步型住宅将逐渐受到市场欢迎。同时，现代房地产业更倾向于个性化、人文化的居住理念，重视景观设计、环境生态型的住宅已成为新的营销热点。

③房地产业将越来越呈现社会化产业特征

从发展阶段来看，房地产业已经从单体式开发转变为成片开发、规模经营的格局，房地产业越来越呈现出社会化产业特征，规模更大、综合开发能力更强的大型房地产开发集团将具备更突出的竞争优势。近年来，香港和境外地产商、房地产基金逐渐进入中国市场，在上海、北京、广州、深圳等一线城市开展以高档物业为主的投资项目，加剧了大陆房地产的竞争。

（3）行业竞争格局

中国房地产行业企业众多，规模偏小，产业集中度低，资金规模不足。行业竞争体现在优势房地产企业之间进行并购重组实现优胜劣汰、产业整合和资源优化配置，通过并购实现低成本扩张，形成房地产的领军航母。行业内企业竞争与发展趋势体现为：

①由价格竞争转向价值竞争

价格层面的单一竞争容易使开发商忽略质量、性能、服务，忽视消费市场的需求，同时引发产品的同质化。随着我国房地产市场不断完善，市场和企业也相应的回归理性，单一拼价格的时代已经终结，房地产将由价格竞争转向质量、品质、差异化等的价值竞争。从当前的市场需求层面来看，消费者的观念正在从简单的居住空间，上升为精神享受，生活方式的转变。从当前的市场的供给层面来看库存高企，去化压力以及房企之间的竞争迫使企业开始转向以质量、品质、差异化等的价值竞争，万科提出的三好产品、万达的秀场室内化、华夏幸福的产业园区孵化模式都是差异化的体现。

②强势并购

房企间的并购重组成为扩大市场占有率的重要途径，谋求自身的规模化发展、不失时机的收购兼并那些中小企业以及优质地产项目，从而实现自身规模的不断扩张，这是大的房地产商的一个突破发展瓶颈的途径。根据相关机构的统计，2014年 1-9 月份房地产行业已完成和未完成的并购金额合计为 1054.04 亿元，去年同期这一数据仅为 552.38 亿元，同比增长了 90%。

③区域联合

中小房地产企业进行区域联合、集团化经营已经成为一种趋势，通过联合资金以及运营体制综合化以获取更多资源。

④外资并购

资金雄厚、融资渠道广泛、房产质量和服务优良、经营管理成熟的外资房地产企业并购国内资金不足、缺乏融资渠道、经营管理落后的国内企业，并以此快速进入中国的房地产业市场。

⑤资本模式转变

2014 年 9 月 30 日公布的央行、银监会文件（“央四条”）提出，鼓励银行业金融机构通过发行 MBS、发行期限较长的专项金融债券等，用于增加首套和改善型普通自住房贷款投放。同时，开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

3、煤炭行业概况

（1）煤炭行业发展状况

①煤炭在我国资源结构中的基础地位

我国“富煤、贫油、少气”的能源赋存格局决定了煤炭在未来很长一段时期内是我国能源的主体，具有明显的不可替代性。在未来相当长的时期内，我国仍将是煤为主的能源结构。

根据《BP 世界能源统计年鉴（2012 年 6 月）》，我国煤炭探明储量约 1.15 万亿吨，占世界煤炭储量的 13.3%，位居世界第三。我国是当今世界上第一产煤大国，煤炭产量占世界的 49.5%。“富煤、贫油、少气”的一次性能源结构导致了煤炭在我国的一次性能源生产和消费中占据了主导地位，目前在 70%左右。在未来相当长时期内，煤炭作为主体能源的地位不会改变。煤炭工业是关系国家经济命脉和能源安全的重要基础产业。近年来，受国民经济快速发展的推动，我国煤炭产量和消费量呈现快速增长的势头，但当前我国煤炭产业市场集中度较低、布局不合理、破坏资源和环境的状况尚未根本改善，现正处于整合阶段。

虽然我国煤炭资源总体上比较丰富，但炼焦煤资源只占全国探明煤炭资源储

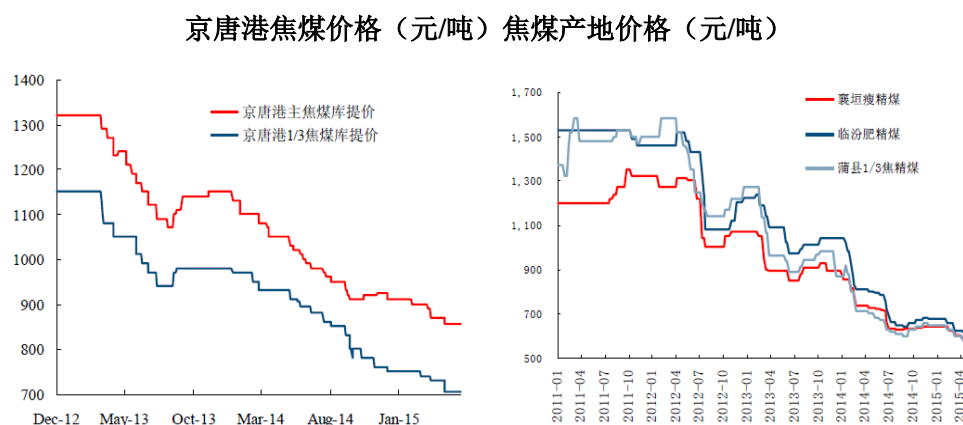
量的 27%，储量较少且优质资源稀缺。其中气煤占 9.76%，肥煤占 5.03%，焦煤占 2.94%，瘦煤占 2.70%，上述主要炼焦煤类合计占 20.43%。我国炼焦煤资源分布不均衡，主要集中在华北和华东，其中山西省炼焦煤种资源储量最大，查明资源量为 1551.84 亿吨，占全国资源储量的 55.35%。

②煤炭价格处于低位，有望企稳回升

受国内外宏观经济下行的影响，煤炭价格自 2012 年以来每年均以超过 10% 水平下跌，煤价的运行中枢已跌至近几年最低点。2014 年 9 月以后煤价虽有微弱反弹，但难以改变全年均价大幅低于 2013 年的事实。煤炭行业在近三年持续煤价下跌情况下，行业面临严峻形势。

2015 年 5 月的 PMI 为 50.2%，经济触底预期增强，从行业基本上，新增产能冲击高峰已过，供给修复政策频频出台，一旦经济触底及地产产业链企稳回升，煤炭行业将在二季度迎来未来 2-3 年的重要低点。

2015 年 5 月国内焦煤港口价维持不变，产地和期货价格下跌。走势如下所示：



资料来源：wind 资讯，煤炭资源网

③产能过剩严重，清费立税、打非治违、调关税多管齐下

2014 年以来政府陆续出台各项政策扶持煤炭行业，预计 2015 年产量将在 37.4 亿吨水平。受到产能不断增长，但未来仍将持续的限产政策影响，预计 2015 年行业产能利用率由 2014 年的 81.3% 跌至 77.2%。综合考虑到打击非法矿与淘汰产能，如果完全执行到位，2015 年行业产能利用率将达 80%，回升 3%，基本

与 2014 年持平。一系列压低净进口煤政策开始实施，出口关税也可能下调至 3%，压缩净进口煤规模有利于缓解国内过剩产能压力。清费立税伴随着资源税改革，煤炭行业价格理顺，目前有利于减轻企业负担，但各省上报资源税率普遍较高，这也给将来煤价回升带来资源税成倍上涨带来隐患。

（2）煤炭行业发展趋势

①传统行业需求增速放缓，清洁利用是趋势

电力、钢铁、水泥行业受经济增速持续下行影响，以及各地对煤炭用量的限制，耗煤量增速处于较缓慢水平，2014 年煤炭行业需求增速在 1.4% 的较低水平，清洁煤炭利用政策的实施对未来煤炭质量的提高有一定好处，但由于对煤炭消费的限制，其在一定程度上也制约了未来的煤炭需求。

②产能利用率继续下行

据中国煤炭工业协会提供的数据，目前全国煤炭产能在 40 亿吨左右，在建产能 11 亿吨左右。全国合法煤矿产能总数仅接近实际产能的 7 成，占比约 69.57%，为 35.48 亿吨。根据《能源发展战略行动计划（2014—2020 年）》，到 2020 年，国内一次能源生产总量达到 42 亿吨标准煤。受到产能不断增长，但未来仍将持续一段时间的限产政策影响，行业产能利用率将继续下行，2015 年行业产能利用率将跌至 77.2% 水平。

③清洁高效利用是未来趋势，结构变化重于总量增长

2014 年 11 月 19 日，国务院办公厅下发《关于印发能源发展战略行动计划（2014 -2020 年）的通知》，对 2020 年以前的能源结构等做了指示，并提出煤炭减量消费目标及未来发展清洁高效煤电的总体政策。文件指出，到 2020 年煤炭消费比重将控制在 62% 以内，而非化石能源和天然气比重分别将达到 15% 和 10%。

（3）行业竞争格局

①行业集中度增加

由于目前我国煤炭行业市场集中度较低，行业内无序竞争激烈，《煤炭工业

发展“十一五”规划》提出，“十一五”期间我国煤炭发展以“整合为主、新建为辅”，形成 6-8 个亿吨级和 8-10 个 5000 万吨级大型煤炭企业集团，煤炭产量占全国的 50% 以上。2010 年，我国小型煤矿数量控制在 1 万处，对应的产量降为 7 亿吨左右。目前我国国有重点煤炭企业产量占全国总产量的比重已由 2006 年的 48% 上升为 2014 年的 80%，行业集中度得到提高。预计未来我国煤炭行业的集中度仍将不断提高。

同时，我国焦化行业也存在生产集中度低的问题，中小独立焦化企业数量在 80% 以上，焦炭产能的分布分散，企业规模普遍偏小，技术和管理水平总体落后，市场竞争激烈。

②经营规模扩张放缓，非煤产业继续扩大

根据中国煤炭工业协会 2014 年报告，2014 年中国煤炭企业前 100 家企业实现营业收入总额 4.16 万亿元，较上年增长 10.03%，增速回落 8.12%，创十年来最低水平。营业收入超过 1000 亿元的企业达到 16 家，和 2013 年持平。一些企业保持了稳定增长势头，54 家企业收入同比保持增长。100 家企业共完成非煤收入 2.46 万亿元，较上年增长 19.38%，非煤比重达到 60%。

③大型煤炭企业行业地位进一步稳固

中国煤炭企业排名前 10 的企业保持相对稳定，2014 年 11 家企业进入世界 500 强。2014 年神华集团以 3,678 亿元收入领跑榜首，山西焦煤集团以 2,361 亿元收入跻身第二，冀中能源集团以 2,299 亿元收入位居第三。2014 年排名前 10 的企业收入、资产、产量、利润分别为 2.29 万亿元、2.67 万亿元、13.84 亿吨、926 亿元，分别占行业前 100 家企业的 55.18%、46.83%、46.06%、69.05%，分别比上年上升 2.13%、3.29%、0.74% 和 18.88%，行业地位进一步稳固。

④兼并重组继续推进，整合式成长效果显著

煤炭行业企业正积极通过并购重组、上市融资、发行债券等方式进行股份制改造，股权多元化、投资主体多元化日益发展，产权制度改革逐步深化，法人治理结构逐步完善，企业市场化程度稳步提高。共有 25 家企业在 2013 年实施了并购重组活动，比上年有所减少。39 家企业拥有 52 家上市公司，煤炭类上市公司

达到 27 家。煤炭行业兼并重组热点颇多，如河南煤化集团与义马煤业集团战略重组成立河南能源集团，山西焦煤集团重组山西焦炭集团，山西煤炭运销集团与山西国际电力集团合并重组成立晋能有限责任公司，山东能源集团在澳大利亚、柬埔寨等国收购煤矿、油页岩矿和橡胶园，靖远煤业集团整体上市顺利完成，并成功重组甘肃最大化肥生产企业——刘化集团。

4、物业管理行业概况

（1）物业管理行业发展状况

我国房地产市场于上世纪 80 年代起步，90 年代得到快速发展，2000 年以来进入调整。随着经济的高速发展，房地产市场的投资与消费主体、市场规模和结构、管理理念与方式、产业链条等都发生了深刻的变化。房地产物业管理是房地产市场的重要组成部分，也伴随着房地产市场而不断快速发展。目前，我国已形成了较完整、较成熟的住房消费服务体系。

我国的物业管理行业虽然已经具备一定的规模，但还存在着一定问题。由于市场进入门槛相对较低，大部分企业知识含量较低，多数只是提供简单劳动式服务和较低的技术管理，与不断发展的专业化、品牌化、信息化、网络化经营方向的市场需求不相适应。尽管这些年来国家和地方出台了一些规范物业管理和中介服务的法规、政策，但缺乏完善的法律法规保障，其物业管理及中介服务市场中不断发生的矛盾纠纷与现有法律法规滞后不相适应；相关政策偏重房地产一级市场的管理，但对二级、三级市场监管不足，二、三级市场与一级市场的政策延续与管理的滞后不相适应。

（2）物业管理行业发展趋势

当前，我国房地产市场已经进入了一个以住宅投资、住宅消费为主导的新的发展阶段。商品房消费的主体已由集团转向个人转变，房地产市场逐步走向成熟。从房地产市场的发展规律看，房地产市场走向成熟的过程，也是住房消费服务体系逐步完善的过程。其中，包括完善的金融服务体系、严格的中介服务体系、住房消费法律法规体系和物业管理体系。可以预测，在未来一段时间内，我国物业管理行业将得到迅猛发展，并成为房地产业重要的组成部分。

房地产物业管理行业关系广大人民群众生活，是住房消费体系的主体，是保障房地产市场持续健康发展的基础。大力发展物业管理行业是落实科学发展观、有效贯彻中央宏观调控政策的重要手段，是推进和谐社会建设的重要条件。

（3）行业竞争格局

中国的物业管理市场已经日渐成熟，表现在：物业管理法规更加完善，政府监管物管行业也日趋规范；经过不断的行业重组，物业管理企业实力增强，市场化行为更加理性规范；专业技术重组使得物业管理的专业技术服务基本实现专业化、社会化；业主维权行为趋于理性；业主委员会的运行逐步规范并开始纳入政府监管范围。物业管理发展到现在一方面市场化正日渐成熟，另一方面物业管理发展方向却又不明朗。这种矛盾和不平衡预示着物业管理行业变盘即将到来。

2008 年中国物业管理也不可避免的受到了金融海啸的冲击。但这场全球性的“金融海啸”对中国物业管理行业也是一次重要的发展机遇。其一，物业服务企业的人力资源短缺压力明显减弱；其二，成本高启对企业经营的压力暂时有所缓解；其三，促进物业管理由常规管理向物业经营管理的转型。

展望未来，中国物业管理行业将进一步发展、完善和成熟，在这个阶段将会出现一个竞争激烈、管理完善、服务理念提升的时期，未来我国物业管理行业将进一步发展壮大。特别是随着我国市场经济体制的不断完善，民营物业管理企业不断涌现。我国民营物业管理企业的发展前景是非常广阔的，对物业管理行业来说，质量理念和品牌理念的角逐市场环境的变化、竞争格局的形成、高新技术的应用、消费观念的更新，要求物业管理企业从服务观念到服务方式，从经营理念到市场定位，都要作出相应的变革，才能适应发展和行业竞争的需要。

5、酒店旅游行业概况

（1）酒店旅游行业发展状况

随着社会的发展，酒店旅游业已成为全球经济中发展势头最强劲和规模最大的产业之一。酒店旅游业在城市经济发展中的产业地位、经济作用逐步增强，对城市经济的拉动性、社会就业的带动力、以及对文化与环境的促进作用日益显现。酒店旅游业是一个经济产业，并且是国民经济的重要产业。据世界旅游组织预测，

到 2020 年，全世界境外游客的总数将达到 16 亿人次，国际旅游消费将达到 2 万亿美元。据世界旅游组织统计，上个世纪末酒店旅游业已经超过了汽车业、钢铁、石油等产业，酒店旅游业在全世界的整个生产总值中现在大约占 10% 的份额，已经成为世界第一大产业。

我国 2014 年入境游客达到 1.28 亿人次，未来 10 年间，我国酒店旅游业将保持 10.4% 的增长速度。预计到 2020 年，中国将成为世界第一大旅游目的地国和第四大客源输出国，带动酒店旅游业的发展。

（2）酒店旅游行业发展趋势

①国际旅游市场拓展空间巨大

金融危机使国际酒店旅游业经历了重大的考验，但仍呈现出巨大的发展活力和良好的发展态势。在全球酒店旅游业稳步快速发展的同时，旅游热点不断向亚太地区转移，亚洲已成为全球酒店旅游业最兴旺的地区。国际酒店旅游业良好的发展形势，以及亚洲地区旅游吸引力的持续增长为中国国际旅游发展提供了有利的市场环境。新时期，生态和文化旅游逐渐成为全球旅游需求的主流，国际旅游市场对生态和文化旅游需求的快速增长为酒店旅游业的发展提供了广阔的国际市场空间和巨大的发展机遇。

②经济快速增长为酒店旅游业发展提供了有利环境

未来几年，我国国民经济发展进入持续高速增长阶段，与国内外的经贸往来日益频繁，为酒店旅游业发展带来巨大市场需求。同时，随着经济的快速发展，基础设施建设步伐加快，尤其是与酒店旅游业密切相关的交通、城镇基础设施条件将显著改善，为酒店旅游业的快速发展提供了设施保障。

（3）行业竞争状况

我国酒店旅游业目前处于过度竞争与竞争不足同时存在的时期，既有大量企业涌入这一行业，又有大量企业退出市场。我国实施改革开放政策以来，地方拥有了更大的经济自主权，成了经济运行中极其活跃的利益主体。随着旅游业的快速发展，这些利益主体把酒店旅游业作为一种重要产业予以发展，从而造成了总量上的过剩和地区性结构中的不足。

我国酒店旅游行业进出呈现出低进入壁垒和高退出壁垒特征，在酒店旅游业发展初期，由于急剧增长的需求不能得到相应供给的满足，为了解决这一矛盾，国家出台了一系列促进酒店业发展的产业政策，采取了高投入、高增长的外延型增长方式，即用数量的扩张满足需求。但由于酒店资产权的专用性，酒店的退出壁垒极高，一批微利甚至亏损的企业无法顺利退出酒店市场，使饭店业形成过度竞争的局面，而局部地区又由于当地经济状况、地理环境及其他因素的共同作用导致酒店旅游业所提供的产品与服务在该地区供不应求。

（二）发行人在行业中的竞争优势

1、精准的战略定位

公司立足于珠三角地区市场，坚持“一核两翼”，即以广州区域为核心，以湖南、海南为两翼的投资布局。定位以珠三角一二线城市为中心、重点向华南地区拓展，打造集团战略区域，形成以工程服务为核心、物业经营和房地产开发为支柱的全国知名、区域领先、产业完备、产品卓越的综合集团。精确的战略市场定位，保障公司在越发激烈的竞争环境中实现健康稳步发展。

2、强大的股东背景

公司是广州市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司，是广州市重要的国有资产运营主体，具有较高的政治地位和地域优势。凭借雄厚的国资背景，公司在土地资源、项目资源获取上相对企业具有独特的优势。而土地资源是房地产开发的核心资源，是房地产企业持续发展的基础。因此，获得优质低价的土地便成为房地产开发最为关键的能力。公司建立了长效的土地储备机制，系统研究城市商品房市场和土地市场，根据区位、交通条件、配套设施、景观资源及竞争等要素，确定重点跟踪板块，结合政府推地计划和战略产品线要求，锁定重点地块，通过积极参加公开市场竞拍等多种方式，完成公司土地储备计划。

3、规范的公司治理及成本控制

公司是按照现代企业运作，跨地区、跨行业、跨所有制经营大中型企业集团，并由广州市人民政府国有资产监督管理委员会直接授权管理。公司建立了完善、

健全的法人治理结构，管理运作透明规范。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。

公司坚持全流程成本控制，并已开发一套有效的成本控制系统，能有效控制及管理项目开发流程中每个工序的成本。发行人以质量和客户满意度为基础，全面控制缩减、降低公司运营成本、融资成本、土地成本、建设成本及销售成本等公司成本费用项目。

4、领先的规划设计能力

规划设计能力的提升需要综合考虑人的因素、社会的因素、环境的因素和科技的因素，这也是实现更适宜的规划生活空间，充分满足目标客户的要求。广州珠江装修工程公司拥有建筑装修装饰工程专业承包壹级资质、建筑装饰专业工程设计甲级资质，广州珠江外资建筑设计院拥有甲级建筑设计资质、城乡规划编制乙级证书等多种相关资质等多种相关资质。公司通过完善的规划设计组织架构和三级评审体系，规范设计管理标准模板，推进项目设计标准化，提升规划设计能力。

5、良好的品牌声誉

公司致力于打造人居精品、精品工程，以高品质的产品和服务作为公司品牌的承诺，在此基础上构建公司和项目的知名度和美誉度。公司在广州、长沙和海南等地深耕多年，所开发的项目在区域内拥有较高的品牌认可度。

（三）发行人的经营方针及战略

公司将依据“优化结构、精细管理、提升回报、持续发展”的经营总方针，优化资产结构，聚焦内涵增长，加快业务周转，借力资本市场，积极适应市场变化，不断实现自我突破，为较好地达成经营业绩而积极努力。

公司对未来的发展战略定位为以珠三角一二线城市为中心、重点向华南地区拓展，打造集团战略区域，形成以工程服务为核心、物业经营和房地产开发为支柱的全国知名、区域领先、产业完备、产品卓越的综合集团。旗下重点业务板块的未来规划如下：

建筑施工板块：继续创新经营模式，推进转型升级，加大市场拓展，不断培育新的利润增长点，逐步打造工程板块各专业领域的新优势和新标杆。同时要加强团队建设，强化质量管理，提高对集团主业的服务和支撑作用，积极融入集团一体化运作模式，确保集团开发项目的质量和进度。

房地产开发板块：将坚持“一核两翼”，即以广州区域为核心，以湖南、海南为两翼，采取积极进取型投资策略，积极主动地搜寻各种符合公司战略的投资项目；同时向二线城市拓展，重点关注投资环境优良、政策及规划利好、融资条件便利、房地产市场容量大、价格洼地明显、发展潜力较大的的二线城市。加快推进向健康产业的转型升级，积极探索在地产项目中开展向业主提供健康管理和医疗服务的战略合作。

物业经营和管理板块：继续巩固物业经营和管理在集团三大业务板块中的地位，一方面注重板块优质物业的增加和积累，在扩大房地产开发板块规模的同时，保留具有增值潜力和可持续经营价值的物业，保障板块收益与实力与房地产开发板块的发展同步提升；通过变卖、转让等形式调整和优化现有物业结构，通过改造、包装、升级等手段，挖掘物业潜力，提升物业形象和价值。另一方面围绕集团战略转型要求，大力推进集团内部物管企业的整合重组工作，研究未来专业化、集约化经营管理等举措，提升物业管理效益。

旅游酒店板块：重点针对广东自贸区和海南国际旅游岛发展的新形势，加强广州、海南及长沙三地酒店的市场培育和管理，并以引进国际知名品牌酒店管理公司为契机，不断提高集团酒店经营管理的专业化水平，进一步加强酒店和物管业务对集团主业的支撑作用。

（四）发行人主营业务概况

1、发行人经营范围及主营业务

发行人经营范围为：公司自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；房屋建筑工程的施工；室内装饰、设计；建筑工程后期装饰、装修和清理；酒店管理；工程技术咨询服务；建筑材料设计、咨询服务；工程总承包服务；工程施工总承包；技

术进出口；货物进出口（专营专控商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；向境外派遣各类劳务人员（不含海员）。发行人主营业务由施工总承包和工程服务、物业经营管理、房地产开发、旅游酒店、燃料板块和其他业务六大板块构成，其中核心业务板块之一是施工总承包和工程服务，包含工程总承包、建筑设计、建筑装饰、建筑施工和建筑监理等业务，二是房地产开发业务，两大业务板块是发行人最主要的、市场竞争力最强的业务板块。

公司以施工总承包业务起步，逐步拓展了工程服务、房地产开发、物业经营管理以及旅游酒店等多项业务，相关业务具有一定的协同效应，业务链相对完整。2010 年由于广州燃料集团有限公司股权的注入，公司新增煤炭、油品等燃料贸易业务。

2、发行人业务资质

（1）施工总承包和工程服务资质

施工总承包与工程服务板块是公司的核心业务板块，2014 年该板块业务收入占到主营业务收入的 37.19%。截止 2015 年 9 月 30 日，该板块业务收入占到主营业务收入的 52.69%，该板块的主要运营主体为珠江实业集团本部、广州市住宅建设发展有限公司、广州珠江工程建设监理有限公司、广州珠江外资建筑设计院、广州珠江装修工程公司。其中：珠江实业集团本部拥有房屋建筑工程总承包壹级资质；广州市住宅建设发展有限公司拥有房屋建筑工程总承包壹级资质；广州珠江装修工程公司拥有建筑装修装饰工程专业承包壹级资质、建筑装饰专业工程设计专项甲级资质；广州珠江工程建设监理有限公司拥有工程监理综合资质，可承担所有专业工程类别建设工程项目的工程监理业务，可以开展相应类别建设工程的项目管理、技术咨询等业务；广州珠江外资建筑设计院拥有甲级建筑设计资质、城乡规划编制乙级证书等多种相关资质。

（2）房地产开发资质

发行人房地产开发业务的经营主体主要包括广州珠江实业开发股份有限公司、惠州珠江实业有限公司等企业。发行人主要直接从事房地产开发的实施主体均具有项目所在地有效的开发资质，公司的控股子公司广州珠江实业开发股份有

限公司持有房地产开发企业国家二级资质证书。

（3）物业管理资质

物业管理方面，公司下属广州珠江物业酒店管理有限公司是具有全国酒店管理资质、一级物业管理资质的第一批企业。珠江管理率先引进境外先进物业管理经验，并结合国内实际情况形成了“珠江管理模式”，采用“酬金制”收费方式，在行业中具有较高声誉。

3、发行人主营收入构成及情况分析

最近三年及一期，发行人合并口径下分业务板块营业收入如下表所示：

单位：万元

项目板块	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
施工总承包和工程服务	209,293.64	28.84%	403,518.16	37.03%	379,409.93	37.36%	255,699.58	34.45%
房地产开发	82,198.70	11.33%	330,309.09	30.31%	314,533.06	30.98%	236,071.38	31.80%
燃料板块	358,012.43	49.34%	239,653.29	21.99%	232,976.72	22.94%	148,847.54	20.05%
物业经营管理	10,954.31	1.51%	97,393.57	8.94%	73,754.67	7.26%	84,580.19	11.39%
旅游酒店	57,261.02	7.89%	14,144.54	1.30%	10,811.75	1.06%	11,191.62	1.51%
其他	7,937.75	1.09%	4,706.39	0.43%	3,938.43	0.39%	5,910.61	0.80%
合计	725,657.83	100.00%	1,089,725.04	100%	1,015,424.56	100%	742,300.92	100%

（1）施工总承包与工程服务

施工总承包与工程服务板块是公司的核心业务板块，主要业务内容可细分为项目建设施工、施工总承包、工程监理、工程设计、工程装修等部分。最近三年该板块营业收入分别为 255,699.58 万元、379,409.93 万元和 403,518.16 万元，占到营业总收入的比例分别为 34.45%、37.36%和 37.03%；2015 年 1-9 月，该板块业务收入为 358,012.43 万元，占到营业总收入的 49.34%。

2013 年收入同比增长 48.38%，主要因总承包和装修规模的迅速扩大。2014

年，公司工程总承包、工程监理、工程设计、工程装修分别实现收入 26.65 亿元、1.95 亿元、0.91 亿元和 10.85 亿元，同比增速分别为 10.00%、16.59%、9.18% 和 -3.26%。

近年来，公司通过培育和掌握具有自身特色、居行业领先地位的核心技术，不断提高市场占有率和盈利能力，施工总承包与工程服务业务获得了长足的发展，呈稳定增长态势。公司最近三年的施工情况如下：

业务分类		2014 年度	2013 年度	2012 年度
合同承接情况	建筑施工和总承包（亿元）	24.96	40.44	30.18
	工程装修（亿元）	10.81	10.20	8.58
项目施工情况	施工面积（万平方米）	368.18	331.00	291.22
	竣工面积（万平方米）	69.67	75.40	38.22
	竣工率（%）	18.92	22.78	13.12

注：根据发行人提供的资料整理、绘制；竣工率（%）=竣工面积/施工面积。

公司约 70% 的施工总承包和工程服务收入来自广东省内项目，经过近年来的市场开拓，2014 年来自湖南、北京和海南的项目收入超过 2 亿元，占板块收入比例分别为 14.77%、7.32% 和 5.96%，其余收入来自陕西、上海等省市，项目类型覆盖商品房、酒店、厂房、保障房等。公司项目委托方以国有企业和民营企业为主，占比超过 80%。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人主要承建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目地点	合同金额	业主	建设周期	类型
佳滨苑商住楼项目施工总承包工程	广州市东晓南路	6.84	广州市东建实业集团有限公司	2013.10-2017.4	建筑施工

东风中路 S8 地块项目施工总承包	广州市越秀区东风中路仓边路西南侧地段	5.82	广州珠江实业开发股份有限公司	2012.12-2016.10	建筑施工
金蝶项目	广州市荔湾区珠江以南、濠口大街以北、濠口涌以西	1.71	广州珠江实业集团有限公司	2014.05-2016.3	建筑施工
珠江花城二期三地块 30-3133-38#、主入口门楼及地下室建安	长沙市开福区福元西路 99 号	5.88	湖南珠江实业投资有限公司	2014.12-2017.4	建筑施工
海口安基钻石珠宝加工展销中心	海口市	2.10	海口安基实业发展有限公司	2014-2017	建筑施工
花都区秀全中学新校区建设项目主体工程（第三标段）	广州市花都区	1.23	广州市花都区公共建设项目管理中心	2014-2017	建筑施工
松园里公租房项目（自编号 A-1、A-2、B-1、B-2）及地下室施工总承包	广州市花都区	0.96	广州市花都区房地产租赁管理所	2014-2017	建筑施工
三亚金水湾项目（一期）工程	三亚市	2.20	海南美豪利投资有限公司	2014-2016	建筑施工
广东省轻工业高级技工学校扩建项目学生宿舍楼工程施工总承包	广州市	0.85	广东省轻工业高级技工学校	2014-2017	建筑施工
南方医科大学南方医院经济适用房工程施工总承包	广州市白云区	3.12	南方医科大学南方医院	2014-2017	建筑施工
番禺南天名苑住宅楼工程 2 幢（自编 D01、D02 栋）室内精装修工程	广州番禺区洛溪岛西端	0.29	广州市番禺得宝立房产实业有限公司	2014.5-2015.8	装修

岭南苑项目精装修工程	广州白云新城	0.21	广州珠江实业集团有限公司	2014.8-2015.10	装修
成都棕榈泉费尔蒙酒店室内精装修工程	成都市天府大道 199 号	0.24	成都棕榈泉联英置业有限公司	2014.8-2015.10	装修
猎德西区综合发展项目 C 区三、四及六号地块地下室及裙楼之公共区域精装修分包工程（B 标段）	广州珠江新城	0.16	中国建筑第四工程局有限公司	2013.12-2015.8	装修
中央电视台新台址建设工程电视文化中心酒店	北京朝阳东三环中	1.00	北京城建集团有限责任公司	2012.5-2015.8	装修
厦门.裕景项目北区精装修（6#-7#楼）分包工程	大连中山区	0.77	中建三局第一建设工程有限责任公司	2013.8-2015.10	装修
华泰海天国际大酒店餐饮区域装修工程	山西	.3	山西东泰房地产开发有限公司	2013.4-2015.7	装修
阿尔及尔国际会议中心项目	海外	1.98	中国建筑股份有限公司阿尔及利亚分公司	2012.9-2015.12	装修
装饰工程分包合同 NO.02、NO.03 标段	阿尔及利亚				
阿尔及利亚嘉玛大清真寺（B+D 楼）分包工程	海外	1.91	中国建筑股份有限公司阿尔及利亚分公司	2015.1-2015.9	装修
	阿尔及利亚				
萝岗中心城区保障性住房项目（三标）工程施	广州市萝岗区	0.15	广州市住房保	2015.6-2017.6	监理

工 监 理			障办公室		
东莞市城市快速轨道交通 R2 线土建工程施工监理 2206 标	东莞市	0.15	东莞市轨道交通有限公司	2012.1-2015.9	监 理
温州市域铁路 s1 线一期工程土建施工 SG3 标段 /SG5A 标段/SG6A 标段全过程施工监理	温州市	0.09	温州幸福轨道交通股份有限公司	2015.3-2017.12	监 理
广州南沙万达广场工程监理	广州市南沙区	0.10	广州南沙万达广场有限公司	2014.4-2016.2	监 理
新隆沙 AF020108 地块安置房项目建设工程监理	广州市荔湾区	0.05	广州市荔湾区白鹅潭开发建设中心	2015.6-2017.6	监 理
华南师范大学第二附属中学建设工程项目施工监理	广州市南沙区	0.06	广州市南沙区基本建设办公室	2015.6-2017.6	监 理
广州南沙横沥镇灵山安置区一期工程施工监理项目	广州市南沙区	0.10	广州南沙明珠湾区开发有限公司	2015.3-2017.3	监 理
佛山市妇女儿童医院建设建设项目工程施工监理	佛山市佛山新城南片区	0.15	佛山市妇幼保健院	2015.4-2017.4	监 理

广州市珠江新城核心区 市政交通项目生活垃圾 收集系统项目工程施工 监理	广州市珠江新 城核心区	0.04	广州新中轴建 设有限公司	2013.6-2015.8	监理
佛山市文化中心博物馆 项目施工监理	佛山市新城核 心区	0.05	佛山市新城开 发建设有限公 司	2015.6-2016.12	监理
工业和信息化部电子第 五研究所增城总部新区 （生活区）赛宝花园项 目施工监理项目（第二 标段）	广州市增城朱 村街广州生产 性服务业示范 园区内	0.04	广州赛宝实业 有限公司	2015.6-2017.6	监理
西线公路南延段工程施 工监理	广州市南沙区	0.16	广州市南沙区 基本建设办公 室	2015.5-2017.5	监理
珠江管理区路网工程施 工监理	广州市南沙区	0.14	广州市南沙区 基本建设办公 室	2015.5-2017.5	监理
桂阁大道（广珠东线至 黄阁北路段）项目施工 监理	广州市南沙区	0.19	广州市南沙区 基本建设办公 室	2015.5-2017.5	监理
庆盛枢纽高端服务合作 区配套道路工程（一期） 施工监理	广州市南沙区	0.10	广州市南沙区 基本建设办公 室	2015.5-2017.5	监理
合计		39.14			

（2）房地产板块

近年来，公司在深耕广州市场的同时，积极在长沙和海南地区布局，形成了“一核两翼”的区域发展战略。最近三年，公司分别结转房地产收入 236,071.38 万

元、314,533.06 万元和 330,309.09 万元，2015 年 1-9 月为 209,293.64 万元，最近三年房地产板块营业收入占公司营业收入总额的比重保持在 30% 以上。

① 房地产项目开发情况

公司以住宅项目开发为主，涉及少量商业项目，报告期内重点开发项目包括广州金蝶项目、广州珠江嘉园项目、广州佳滨苑项目等。最近三年及 2015 年上半年，公司项目开发和销售情况如下：

公司项目开发和销售情况（单位：万平方米、亿元）

年度	新开工面积	竣工面积	销售面积	销售金额
2012 年	38.75	20.36	10.27	19.69
2013 年	66.01	22.55	14.47	22.28
2014 年	0	9.85	11.26	18.17
2015 年上半年度	16.99	0.00	5.70	10.82

注：根据公司项目资料整理、绘制。

最近三年及 2015 年上半年，发行人已完工房地产项目情况如下：

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地
广州市住宅建设发展有限公司	广州金东环项目	商住	广州
广州珠江实业开发股份有限公司	广州珠江璟园	商住	广州
惠州珠江实业有限公司	惠州龙门龙珠楼项目	住宅	惠州
湖南珠江实业投资有限公司	珠江花城（一期）	商住	长沙

最近三年及 2015 年上半年，发行人在建房地产项目情况如下：

单位：万平方米

项目主体	项目名称	项目所在地	项目类型	规划建筑面积	计划完工时间
广州珠江实业集团有限公司	金蝶项目	广州	住宅及配套商业	71,907	2016 年 1 月
广州市东建实业集团有限公司	佳滨苑	广州	住宅及配套商业	77,842	2016 年 10 月

项目主体	项目名称	项目所在地	项目类型	规划建筑面积	计划完工时间
广州珠江实业开发股份有限公司	珠江嘉园	广州	住宅及配套商业	269,069	2015 年 12 月
海南美豪利投资有限公司	三亚金水湾	三亚	住宅	115,238	2017 年 10 月
湖南珠江实业投资有限公司	珠江花城（二期）	长沙	住宅及商业	450,573	2017 年 6 月
广州珠江实业集团有限公司	广州岭南苑项目	广州	住宅	113,813	2015 年 12 月
广州珠江实业开发股份有限公司	广州 S8 项目	广州	商业及办公楼	自持经营，不销售	2016 年 12 月
广州市东建实业集团有限公司	菠萝山保障房	广州	保障性住宅及配套商业	417,669	2016 年 1 月
合计				1,516,111	

最近三年及 2015 年上半年，发行人拟建房地产项目情况如下：

单位：万平方米

项目主体	项目名称	项目所在地	项目类型	计划建设规模
广州市东建实业集团有限公司	中华学院西侧地块	广州	商品住宅、商业	0.80
广州市城实投资有限公司	广州油制气厂项目	广州	商品住宅、商业	63.14
广州珠江实业开发股份有限公司	长沙华英项目	长沙	商品住宅、商业	15.00
海南锦绣实业有限公司	五源河项目	海口	商品住宅、商业	49.28
湖南珠江实业投资有限公司	长沙洋湖垸地块项目	长沙	商品住宅、商业	23.00

②土地储备情况

公司取得土地方式主要包括通过招拍挂和收购两种方式：

A、通过招拍挂方式取得土地

最近三年及 2015 年上半年，公司通过招拍挂方式取得的土地情况如下表所示：

项目	取得时间	取得方式	土地面积 (万平方米)	土地类型
----	------	------	----------------	------

项目	取得时间	取得方式	土地面积 (万平方米)	土地类型
金蝶项目	2012-11	招拍挂	2.46	住宅
岭南苑项目	2012-12	招拍挂	6.50	住宅
长沙华英项目	2012-10	招拍挂	5.16	商业、住宅
广州油制气厂项目	2014-4	招拍挂	20.76	商业、住宅
长沙洋湖垸地块项目	2014-5	招拍挂	7.16	商业、住宅

注：根据公司项目资料整理、绘制。

B、通过收购方式取得土地

2013 年，公司下属控股上市子公司广州珠江实业开发股份有限公司收购了广东嘉德丰投资发展有限公司（简称“嘉德丰公司”）80%股权。嘉德丰公司于 2009 年 10 月竞拍取得商住净用地 9.88 万平方米，并于 2010 年 12 月取得国有建设用地规划许可证。嘉德丰公司于 2013 年 9 月启动位于广州市萝岗永和开发区的珠江嘉园项目。

2014 年，公司通过对海南锦绣实业有限公司（简称“海南锦绣”）增资的方式取得其 51%股权，与海南锦绣的原实际控制人海南陆侨集团有限公司共同开发海南锦绣正在运作的海南“五源河休闲度假区”项目。海南锦绣已于 2010-2011 年取得项目建设需要的 49.33 万平方米旅游用地，目前项目已完成前期策划及前期概念性规划设计等工作，拟分期开发，首期于 2015 年 12 月动工。

截至 2014 年末，公司房地产业务在建和拟建项目土地储备情况如下表所示：

地区	项目	项目权益 (%)	持有土地总面积 (万平方米)	待开发土地面积 (万平方米)	已开发土地面积 (万平方米)	已竣工土地面积 (万平方米)	入账科目	截至 2014 年末土地账面价值 (亿元)
广州	金蝶项目	100	2.46	-	2.46	-	存货	10.85
	佳滨苑项目	100	1.69	-	1.69	-	存货	1.11
	珠江嘉园项目	80	9.88	-	9.88	-	存货	1.95
	岭南苑项目	100	11.38	-	11.38	-	存货	12.20
	菠萝山保障房项目	100	12.27	-	12.37	-	存货	1.32

地区	项目	项目权益 (%)	持有土地总面积 (万平方米)	待开发土地面积 (万平方米)	已开发土地面积 (万平方米)	已竣工土地面积 (万平方米)	入账科目	截至 2014 年末土地账面价值 (亿元)
	御东雅轩项目	100	0.56	-	0.56	-	存货	2.62
	广州中华文化学院西侧地块项目	100	0.30	0.30	-	-	存货	1.29
	广州油制气厂项目	49	20.76	20.76	-	-	不适用	不适用
长沙	珠江花城（二期，珠江郦城）	100	20.49	-	20.49	3.64	存货	4.48
	长沙华英项目	100	5.16	5.16	-	-	存货	4.33
	长沙洋湖垸地块项目	100	7.16	7.16	-	-	存货	7.64
海南	五源河项目	51	49.33	49.33	-	-	存货	1.17
	金水湾项目	40.33	4.19	-	4.19	-	不适用	不适用
合计		-	145.63	82.71	63.02	3.64	-	48.96

注：根据公司项目资料整理、绘制。

③房地产项目价格变动情况

公司房地产项目主要集中在广州市和长沙市，截至 2015 年 6 月 30 日，公司广州市和长沙市两地已完工未售完和已开售在建项目的销售情况如下表所示：

项目名称	项目所在地	状态	已签约面积(万平方米)	已签约金额(亿元)	销售均价(元/平方米)
广州金东环项目	广州	完工	2.21	2.87	12,986.43
广州珠江璟园项目	广州	完工	7.93	40.39	50,933.17
珠江花城（一期）	长沙	完工	42.69	25.29	5,924.10
金蝶项目	广州	在建	0.67	1.83	27,313.43
佳滨苑项目	广州	在建	1.41	4.11	29,148.94
珠江嘉园	广州	在建	0.84	0.82	9,761.90
菠萝山保障房项目	广州	在建	9.27	5.14	5,544.77
珠江花城（二期，珠	长沙	在建	21.63	17.19	7,947.30

项目名称	项目所在地	状态	已签约面积(万平方米)	已签约金额(亿元)	销售均价(元/平方米)
江郦城)					

注：根据公司项目资料整理、绘制。

根据中国房地产决策咨询系统 CRIC 的统计数据，广州地区和长沙地区 2012-2014 年的住宅成交均价分别为 13,772 元/平方米，6,213 元/平方米。

上述项目中，广州地区销售均价低于过去三年平均值的项目主要有广州金东环项目、珠江嘉园项目和菠萝山保障房项目。其中广州金东环项目从 2008 年 7 月就开始预售，主要销售集中在 2008 年-2009 年期间，成交均价符合当时的行情；珠江嘉园位于位置较偏的萝岗区（现已并入黄埔区），销售均价符合周边的行情；菠萝山保障房项目系政府保障房项目，销售价格根据与政府签订的协议执行。

长沙地区的珠江花城（一期）项目销售均价略低于过去的地区平均值，该项目分 4 组团开发，从 2008 年 3 月就开始预售，开售时间较早，导致成交均价较低。

综上，公司主要房地产项目的销售均价未出现大幅低于地区均价的情形，销售价格与市场情况较为吻合。

④公司房地产项目去化情况分析

总体来看，公司近三年房产销售进度落后于竣工速度，一方面是近三年竣工的项目均为广州金东环项目、广州珠江璟园项目和珠江花城（一期）项目等开盘较早的项目，销售高峰期均集中在报告期外，而报告期内销售的项目多在 2013 年开工，目前竣工项目较少；另一方面，公司部分项目位于住宅库存压力较大的广州越秀区及湖南长沙市等，去化速度相对较慢。

2014 年新开工面积为零，主要是因为 2012-2013 年间开工了珠江嘉园、岭南苑、菠萝山保障房和珠江花城（二期，珠江郦城）等几个规模较大项目。

A、已建成未售完项目去化情况

公司开发的广州珠江璟园项目、广州金东环项目、惠州龙门龙珠楼项目和珠江花城（一期）项目已经竣工，四个项目均为住宅和商业配套项目，四个项目

少量住宅、车位和商铺尚在销售。四个项目计划投资额 48.44 亿元，2015 年 6 月末已经累计投资 44.48 亿元，其中广州珠江璟园项目、惠州龙门龙珠楼项目将在 2015 年下半年分别投入收尾资金 0.32 亿元和 0.03 亿元，广州金东环项目基本无后续投资支出，珠江花城（一期）项目一至四组团已开发完毕，原计划的五组团并入长沙华英项目，该项目预计不会继续增加投资。

截至 2015 年 6 月末已建成未售完项目去化情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	可售建筑面积	计划投资额	已累计投资	已签约面积	已签约金额	首期预售时间	项目去化率（%）
广州珠江璟园项目	9.27	19.05	18.73	7.93	40.39	2010-5	85.02
广州金东环项目	2.85	2.50	2.45	2.21	2.87	2008-7	77.12
惠州龙门龙珠楼项目	0.51	0.17	0.14	0.47	0.18	2013-11	89.06
珠江花城(一期)	52.80	26.72	23.16	42.69	25.29	2008-3	80.85
合计	65.43	48.44	44.48	53.3	68.73	-	-

注：根据公司项目资料整理、绘制。

以上四个项目的去化率已经达到 75% 以上，库存去化情况良好。截至 2015 年 6 月末，公司就上述四个项目累计实现签约金额 68.73 亿元，均已回收全部投资（含土地），尤其是广州珠江璟园项目投资效益良好。广州珠江璟园项目占地 2.20 万平方米，拿地时间为 1997 年，土地成本仅 2.75 亿元，项目总投资（含土地）为 19.05 亿元。

B、重点在建项目去化情况

目前，公司重点在建项目包括御东雅轩项目、金蝶项目、岭南苑项目、佳滨苑项目、菠萝山保障房项目、珠江嘉园项目、珠江花城二期（珠江郗城）、金水湾项目等，其中菠萝山保障房项目为保障性住房，其余都为商品住宅及配套商业项目。上述项目概算总投资达到 172.05 亿元，2015 年 6 月末已累计投资约 100.87 亿元，已累计签约销售 54.38 亿元。

截至 2015 年 6 月末在建项目去化情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	规划可售 建筑面积	计划投资 额	已累计 投资额	已签约 面积	已签约 金额	首期预售 时间	项目去 化率 (%)
御东雅轩项目	3.13	7.42	3.61	-	-	-	-
金蝶项目	7.19	21.59	13.93	0.67	1.83	2014-10	9.32
岭南苑项目	6.96	19.74	15.37	-	-	-	-
佳滨苑项目	7.78	11.22	6.62	1.41	4.11	2014-11	18.12
菠萝山保障房项目	41.77	22.46	6.67	9.27	5.14	2013-12	22.19
珠江嘉园项目	26.91	22.59	9.99	0.84	0.82	2014-6	3.12
珠江花城(二期, 珠江邨城)	45.06	31.25	16.14	21.63	17.19	2013-1	48.00
金水湾项目	11.52	16.48	4.70	-	-	-	-
合计	150.32	152.75	77.03	33.82	29.09	-	-

注：根据公司项目资料整理、绘制。

在上述开售时间较早的项目中，珠江花城（二期，珠江邨城）项目的去化率为 48%，该项目分五组团开发，于 2013 年开始预售，目前去化情况正常。该项目计划投资额 31.25 亿元，已累计投资 16.14 亿元。

菠萝山保障房项目包括廉租房、公租房和经济适用房三种类型。规划验收完成后廉租房、公租房由政府分批回购，回购价格根据成本价核定；经适用房由该公司按规定公开向全市符合条件的住房保障对象出售。

金蝶项目、佳滨苑项目和珠江嘉园项目等在建项目由于开售时间较晚，目前去化率尚较低。御东雅轩 2015 年 11 月开始预售，岭南苑项目及金水湾项目 2015 年 12 月开始预售。

（3）燃料板块

该板块是以发行人下属子公司广州燃料集团有限公司为经营主体。主要经营煤炭、油品和建材贸易业务，煤炭贸易方面主要通过其他贸易供应商采购，并向大唐发电下属湖南、河北、贵州等地电厂供货。该板块采取预付货款的形式进行采购；而销售则以赊销为主，客户在合同约定的货款回收期内通过银行转账付清

贷款，部分客户则开具 6 个月以内到期的银行承兑汇票。目前，广州燃料集团属下有煤炭油品分公司、物业经营分公司、建材贸易分公司等 10 多个直属企业（单位），有煤炭仓储场地 1 万多平方米，自有厂场和商铺物业 13 万平方米。

最近三年该业务板块营业收入分别为 148,847.54 万元、232,976.72 万元和 239,653.29 万元，2015 年 1-9 月为 57,261.02 万元。2013 年燃料板块收入增长较快，2014 年受宏观经济及煤炭行业整体低迷等因素的影响，增长速度有所减缓。为突出主业，且控制贸易风险，公司采取收缩燃料贸易业务的战略，2015 年 1-9 月收入仅 57,261.02 万元，同比大幅减少。

（4）物业经营和管理业务板块

物业经营管理板块是珠江实业集团发展的支柱业务之一，是发行人最稳定的效益增长点以及最稳定的现金流来源之一，公司保有部分经营性物业用于租赁，主要集中在广州地区，合计可供出租的物业面积约 60 万平方米。

近三年，该公司主要物业租赁情况基本稳定，世贸大厦、好世界大厦等重要物业出租率基本达到 95% 及以上。但 2014 年 4-11 月好世界大厦商场装修，2014 年 12 月至 2015 年 3 月多为装修免租期，导致平均租金水平较低；中澳皮具城 2014 年 6 月以前整体出租，7 月起收回零散出租，目前出租率较低。2014 年公司主要经营性物业基本情况如下：

单位：万平方米、%、元/平方米

物业名称	出租面积	可租面积	出租率	月平均租金 (含管理费)
世贸大厦（商铺）	2.49	2.49	100.00	341.31
世贸大厦（写字楼）	1.07	1.10	94.00	123.00
好世界大厦（商铺）	0.65	0.70	93.00	70.00
好世界大厦（写字楼）	2.20	2.33	95.00	143.00
广怡大厦	0.16	0.16	100.00	304.49
中澳皮具城	0.18	0.54	32.42	325.13
新东豪商贸城	0.41	0.41	100.00	417.69
蓝宝石大厦	0.88	0.70	78.22	82.58

物业名称	出租面积	可租面积	出租率	月平均租金 (含管理费)
珠江新岸公寓商业部分	0.83	0.83	100.00	58.72
珠江新岸公寓客房(104 间房)	0.47	0.52	60.03	93.35

注：世贸大厦商铺月平均租金为实际收入数，包含：租金、中介费、装修补偿费、灯箱租金等，管理费为 33.31 元/平方米；2014 年 4-11 月为好世界商场装修期，导致月平均租值较低（装修前，2013 年月平均租金+管理费为：170 元/平方米）；中澳皮具城 2014 年 1-6 月整体出租，7 月起收回场地零散出租。

2012 年，该业务板块的营业收入为 84,580.19 万元，比上年同期增长 33.44%；2013 年，该板块的营业收入为 73,754.67 万元，比上年同期下降 12.77%；2014 年，该业务板块营业收入为 97,393.57 万元，比上年同期上升 32.05%；2015 年 1-9 月，该业务板块的营业收入为 82,198.70 万元。

（5）旅游酒店板块

旅游酒店板块主要经营资产为三亚珠江花园酒店（四星级）、三亚南田温泉度假区（五星级）、长沙珠江花园酒店（五星级）、广州珠江华侨大酒店（五星级），公司与广州地下铁道总公司合作建设的斯博瑞酒店（五星级）已于 2015 年 2 月开业，引入泰国都喜富都集团经营管理，公司持股 50%。

最近三年该业务板块营业收入分别为 11,191.62 万元、10,811.75 万元和 14,144.54 万元，2015 年 1-9 月为 10,954.31 万元，增长较为缓慢，与行业整体发展趋势相符。

总体来看，公司现有酒店均处于旅游或商业中心，较好的地理位置有利于其保持较好的经营效益。

（6）其他板块

其他板块主要为发行人为其主要业务提供相关配套经营、服务，属于无法并入上述业务板块的经营活动和后勤服务。

最近三年该板块营业收入分别为 5,910.61 万元，3,938.43 万元和 4,706.39 万元，2015 年 1-9 月为 7,937.75 万元，该板块营业收入占营业收入总额比例较小，

对公司整体收入影响不大。

4、最近三年发行人主要销售客户情况

最近三年及 2015 年上半年，公司对前五大客户销售金额分别为 67,204.87 万元、89,979.91 万元、96,339.80 万元和 45,550.25 万元，分别占公司当期营业收入总额的比例为 9.05%、8.86%、8.84%和 9.66%，不存在严重依赖个别客户的情况。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	前五名客户销售金额	占营业收入总额比重
2015 年 1-6 月	45,550.25	9.66%
2014 年度	96,339.80	8.84%
2013 年度	89,979.91	8.86%
2012 年度	67,204.87	9.05%

5、最近三年发行人主要供应商情况

最近三年及 2015 年上半年，公司对前五大供应商采购金额分别为 7,863.61 万元、68,800.67 万元、10,952.23 万元和 4,445.49 万元，分别占公司当期采购总额的比例为 1.20%、7.35%、1.11%和 1.46%，不存在严重依赖个别供应商的情况。具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	前五名供应商采购金额	占采购总额比重
2015 年 1-6 月	4,445.49	1.46%
2014 年度	10,952.23	1.11%
2013 年度	68,800.67	7.35%
2012 年度	7,863.61	1.20%

十一、发行人治理及内部控制情况

（一）发行人董事会、监事会和管理层运作情况

发行人是按照现代企业运作，跨地区、跨行业、跨所有制经营大中型企业集

团,并由广州市人民政府国有资产监督管理委员会直接授权管理。发行人按照《公司法》及现代企业制度要求,不断完善公司法人治理结构,制订了《公司章程》并建立了由董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系;同时建立了完善的制度体系,规范各项议事规则和程序,形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制,确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、董事会

《公司章程》明确规定,董事会是公司的权力机构和经营决策机构,对出资者负责,董事会由 9 名成员组成,设董事长 1 人、副董事长 1 人,由出资者从董事会成员中指定;董事会定期会议每年度至少召开两次,并不得采取通讯方式。经广州市国资委、三分之一以上董事或监事会提议,可召开临时会议。

董事会行使下列职权:制定公司发展战略和规划以及公司重点发展方向;决定公司的经营计划和投资方案;决定公司及全资、控股企业境内重点发展方向外 3000 万以下的投资;拟定修改集团公司章程议案;审议批准集团公司经营方针、经营目标以及生产经营、建设改造等中长期发展规划和年度计划方案;审议批准集团公司年度财务预算、决算以及工资方案;制订集团公司增加或减少注册资本和发行公司债券的方案;制订集团公司利润分配和弥补亏损的方案;制订集团公司的合并、分立、变更公司形式、解散和清算等方案;审议批准集团公司内部机构和人员设置方案;审议批准集团公司基本管理制度;聘任或者解聘集团公司总经理;根据集团公司总经理提名,聘任或解聘集团公司副总经理等高级管理人员,决定其报酬事项;由出资者授予的其他职权。

2、监事会

监事会为常设的监督执行机构,《公司章程》规定监事会由 5 人组成,其中专职监事 3 人,由市国资委委派,职工监事 2 人,由公司职工代表大会选举产生并报出资人备案,监事会主席由市国资委从监事会成员中指定。

监事会行使以下职权:检查公司财务;对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督,对违反法律、行政法规、公司章程或者出资者决定的董事、高级管理人员提出罢免、调整的建议;当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时,要求董事、高级管理人员予以纠正;列席董事会会议,并对董事会决议事

项提出质询或者建议；法律法规规定或出资人授予国务院规定的其他职权。

3、总经理

集团公司设总经理 1 名，副总经理若干名。总理由出资者提出人选，按程序报批后，董事会聘任或解聘。副总经理等高级管理人员由总经理提名，由董事会聘任或解聘，并报出资者备案。

总经理对董事会负责，负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；组织实施公司年度经营计划和投资方案；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度；制定公司的具体规章管理制度；提请聘任或解聘公司副总经理等高级管理人员；决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；公司章程或董事会授予的其他职权。

发行人自设立以来，董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

（二）发行人主要管理制度

为了进一步规范公司的管理和运作，保障公司的合法权益，根据国家有关法律、法规，发行人制定了一整套严谨有效的规章制度，从制度上加强和细化了公司在资产管理、人力资源、资金财务、安全生产、工程建设以及监督审计等方面的管理。

1、人力资源管理制度

公司制定了《广州珠江实业集团有限公司总部员工薪酬管理方案》、《广州珠江实业集团有限公司下属二级企业工资总额及薪酬管理办法》等人事管理制度，公司在人力资源管理方面实行“两级法人、分层授权、垂直管理”的管理体制，为适应“扁平化”组织架构，实现“集权为主、分权有度、授权有章、严格监控”，确立了总部、所属企业二级人力资源管理组织架构，树立人才资源是第一资源的观念，实施人才强企战略，完善配套的制度措施。

2、财务管理制度

在财务管理体制上，珠江实业集团确立了总部、所属企业二级财务组织架构，其中：总部作为集团公司的利润中心、投融资中心、资本运营中心、预算管理中心和资金管理中心，全面负责运营和管理系统财务收支，所属企业按照集团公司授权，主要负责协调、监督区域内各单位财务管理工作和各项具体工作。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人共有全资和控股一级子公司 23 家，参股公司 2 家，都为独立的法人机构。发行人及所属公司遵循“统一领导、按级负责、归口管理、独立核算”的基本原则进行财务管理工作。

各公司董事会是财务管理工作的决策机构，负责审批重要财务会计制度，审核重大投资方案，审核财务预算、决算方案，审核投资收益分配方案，审核利润分配和弥补亏损方案，审核筹资、融资方案。

公司先后制定下发了《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》、《广州珠江实业集团有限公司内部资金使用规定》、《广州珠江实业集团有限公司资金支付审批权限规定》、《广州珠江实业集团有限公司银行账户管理暂行规定》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心管理暂行办法》等完善财务管理制度。公司主要采取资金集中管理、全面预算管理、成本费用控制、绩效分析与考核、重大财务事项（包括投资、担保、重组、处置与产权交易）控制等手段，加大集团公司整合系统内资源的力度，提高营运效益。

3、预算管理制度

在预算管理方面，《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》中规定：董事会负责审核财务预算，拟订财务预算方案，发行人每年末将以企业财务报告为基础，组织检查、分析企业年度财务预算执行情况，编制、审核、汇总、下达企业财务预算。

4、安全生产和消防制度

发行人的安全生产和消防工作综合管理采取全方位、多层次的安全管理，实施对安全生产和消防工作的有效控制。集团本部、各二级公司作为安全生产责任主体，其部门负责人或公司法定代表人是其所属单位生产和消防安全工作的主要

责任人。为了加强安全生产和消防管理，保障公司正常运作和员工生命财产的安全，根据国家和地方有关法规的要求，结合珠江实业集团安全生产和消防的具体情况，发行人设立了生产和消防安全工作综合管理领导小组，制定了相关安全生产和消防工作管理细则及安全生产事故应急预案，明确了发行人在安全生产和消防的管理、预防、培训、考核等方面的具体责任与措施。

5、投融资管理制度

发行人为确保企业投资的安全、有效，保证国有资产保值增值，促进企业投资决策的规范化、科学化和民主化，根据公司法和相关国有资产管理条例，制定《广州珠江实业集团有限公司投资管理暂行办法》。该办法规定，投资须经过科学的论证，要有明确的市场定位和财务评价。内容包括产业政策分析、市场分析、效益分析、技术与管理分析、法律分析、风险分析以及其他有关方面的分析和评价，并设定了相应的审批和备案制度。

6、内部控制制度

发行人为加强对集团公司及下属子公司的内部控制，制定了《广州珠江实业集团有限公司内部审计工作规定》、《广州珠江实业集团有限公司行政监察暂行规定》、《广州珠江实业集团有限公司企业领导人员经济责任审计实施办法》。

《广州珠江实业集团有限公司内部审计工作规定》的制定，旨在加强发行人内部控制，遵守国家财政法规，维护企业合法权益，改善经营管理，提高经济效益。为了贯彻实施国家的法律法规，加强企业内部行政监察工作，提高执行力和工作效能，促进廉政建设，规范企业管理，发行人制定了《广州珠江实业集团有限公司行政监察暂行规定》。而《广州珠江实业集团有限公司企业领导人员经济责任审计实施办法》的制定，是为了加强对发行人所属企业领导人员的管理和监督，进一步做好各级经济责任审计工作。

7、关联交易管理制度

发行人及其各子公司均已根据有关法律法规建立了较为完善的关联交易管理制度，从而保证了公司及其各子公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则，并能对关联交易及时履行必要的信息报告和披露义务。

发行人的关联交易管理制度体现在《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》和《广州珠江实业集团有限公司内部资金使用规定》中，上述制度安排贯彻落实成本管理一体化和内部关联交易价格市场化的原则，明确公司价格和服务收费的管理职责、工作程序和定价规则。

8、子公司管理制度

公司颁布了《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》、《广州珠江实业集团有限公司下属有限责任公司章程指引》、《广州珠江实业集团有限公司行政监察暂行规定》、《广州珠江实业集团有限公司关于对领导干部进行谈话的实施办法》。上述文件规定公司建立了统一的财务管理体系，对资金进行统一预算管理，集团公司对二级企业经营者业绩考核要求，集团公司各级监察部门对各级子公司行使行政监察职能，纪委负责人同属下公司党政主要领导谈话制度。上述制度安排构成了对子公司的管理制度。

9、担保管理制度

发行人在《广州珠江实业集团有限公司财务管理办法》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心管理暂行办法》、《广州珠江实业集团有限公司内部资金使用规定》中对担保行为进行了规范。发行人担保管理制度遵循以下两条基本原则：严禁各公司为本公司所属范围外的企业提供担保；各公司所属成员企业之间可以相互提供经济担保，但需要本公司董事会的批准。上述文件规定担保事项由集团公司财务部负责管理，经集团公司董事会审定，董事长批准后执行。

10、突发事件应急处理工作制度

发行人为进一步完善突发事件应急处理工作机制，规范企业对突发事件应急处理行为，提高企业对突发事件应急处理能力，切实加强紧急信息报送工作，针对突发事件（发行人无法准确预测发生，与发行人正常生产经营密切相关，影响发行人正常经营管理秩序和社会稳定，需立即处置的事件）和紧急信息（凡属发行人职责范围内的，涉及国家和社会稳定的重大突发事件、重要社会动态和舆情敌情动态、紧急灾情疫情、大规模群众集体上访以及其他重大紧急情况的信息），颁布了《广州珠江实业集团有限公司突发事件应急处理和紧急信息报送工作指引》，指导解决影响公司持续正常经营管理突发事件，切实加强紧急信息报

送工作，维护社会大局稳定的基本工作规范。

十二、发行人违法违规及受处罚情况

发行人报告期内不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或刑事处罚等情况，亦不存在正在接受调查的情形或严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

十三、关联方及关联交易情况

公司依据《公司法》、《企业会计准则》等相关规定，就本公司的关联方、关联交易的定价原则和定价方法、决策权限等方面作出了相关规定。

报告期内，公司的关联交易不存在损害发行人及股东利益的情况；不存在资金被控股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

（一）发行人的关联方情况

1、发行人控股股东及实际控制人

截至 2015 年 6 月 30 日，广州市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 的股权，为发行人的控股股东和实际控制人。

2、发行人全资和控股子公司

详见“第五节、六、（二）”之“1、全资和控股子公司的情况”。

3、发行人的合营和联营企业情况

详见“第五节、六、（二）”之“2、合营、联营公司的情况”。

（二）关联交易情况

1、决策权限及决策程序

公司所属成员企业之间可以进行确有必要的关联交易及相互提供经济担保，但需要履行批准程序。关联交易事项需符合国家法律规定，交易真实、合法，定

价公允。

2、关联交易原则及定价政策

发行人与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

发行人向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

3、向关联方采购货物（接受工程劳务等），向关联方销售货物（提供工程劳务等）

本公司合并报表内关联单位发生的内部交易已抵消，其他单位未发生关联交易。

4、关联方往来款余额

最近三年，发行人与关联方存在正常的资金往来，2012 年-2014 年末，发行人与未纳入合并报表范围的关联方应收关联方款项和应付关联方款项情况如下所示：

（1）应收关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2014-12-31		2013-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	广州华侨投资公司	4,095.21	4,001.19	39.66	39.66
	广州房实总公司	46.00	46.00	46.00	46.00
	广州市莱特高科技实业公司	160.27	160.27	160.27	160.27

项目名称	关联方	2014-12-31		2013-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州东建大地石业有限公司	502.86	502.86	502.86	502.86
	广州市东建实业总公司 清远分公司	129.73	129.73	129.73	129.73
	清远市东洲实业总公司	14.63	14.63	14.63	14.63
	广州市城镇建设开发总公司	189.94	189.94	189.94	189.94
	北京珠江房地产开发有限公司	0.02	—	—	—
	广州对外经济贸易投资公司	840.00	—	—	—
	广州房地产实业集团有限公司	3,813.31	1,435.11	3,813.31	1,435.11
	广州市大塘物业管理有限公司	264.57	—	—	—
	广州市听云轩饮食发展有限公司	775.00	775.00	999.24	999.24
	广州珠江兴业公司	3,155.70	3,155.70	3,155.70	3,155.70
	岭南置业公司	—	—	11.00	—
	广州广怡中心大厦有限公司	91.07	—	91.07	—
	广州珠实建筑工程公司	253.35	253.35	253.35	253.35

(2) 应付关联方款项

单位：万元

项目名称	关联方	2014-12-31	2013-12-31
应付账款			
	广州市城实投资有限公司	192,428.39	182,633.24
	广州建业投资控股有限责任公司	3,800.00	3,800.00
	广州侨福地产开发有限公司	59.84	—
	广州市侨爱房地产开发有限公司	1,734.41	—

十四、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度，公司财务部门负责有关信息披露和投资者关系管理，并委托了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

第四节 财务会计信息

本公司2012年度、2013年度及2014年度财务报告，2015年1-9月财务报表均按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则，其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。本公司2012年度、2013年度及2014年度合并及母公司财务报告经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2015]006125号标准无保留意见的审计报告。2015年1-9月财务报表未经审计。

一、最近三年及一期财务会计报表

（一）合并财务会计报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	4,108,921,027.32	3,015,960,204.83	3,444,567,541.18	3,158,723,045.59
交易性金融资产	282,117,957.92	187,620,067.57	202,146,954.44	197,866,462.00
应收票据	1,743,695.00	40,812,949.56	14,870,000.00	46,285,509.00
应收账款	1,275,188,297.39	774,053,406.86	437,354,293.12	142,460,400.46
预付款项	103,901,876.21	463,246,186.53	1,085,786,107.72	856,899,969.87
其他应收款	1,746,063,609.80	1,279,495,773.61	990,190,992.65	1,134,503,976.16
存货	17,830,357,553.44	10,010,864,910.57	7,547,453,712.49	4,736,812,700.61
其他流动资产	1,670,565.49	184,589,301.51	91,459,037.33	95,200,901.99
流动资产合计	25,349,964,582.58	15,956,642,801.04	13,813,828,638.93	10,368,752,965.68
非流动资产：				
可供出售金融资产	734,616,196.71	649,276,027.80	649,632,985.47	450,995,919.15
长期股权投资	460,906,921.46	263,967,542.79	165,263,155.07	231,402,769.62

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
投资性房地产	1,347,043,438.39	1,364,614,512.21	1,159,981,167.04	1,086,998,122.71
固定资产	629,469,215.45	632,532,469.31	612,640,916.12	390,707,496.57
在建工程	91,720,452.58	18,931,182.69	284,128,870.50	11,104,164.32
无形资产	13,538,284.93	12,970,807.98	58,222,084.69	8,447,100.89
商誉	328,791.01	328,791.01	328,791.01	-
长期待摊费用	78,300,102.88	57,962,437.23	53,847,241.65	42,467,032.86
递延所得税资产	42,166,060.50	39,157,032.16	48,847,817.53	44,424,749.62
其他非流动资产	500,000,000.00	4,460,000,000.00	200,000,000.00	-
非流动资产合计	3,898,089,463.91	7,499,740,803.18	3,232,893,029.08	2,266,547,355.74
资产总计	29,248,054,046.50	23,456,383,604.22	17,046,721,668.01	12,635,300,321.42
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	1,007,650,000.00	1,943,600,000.00	1,249,650,000.00	624,049,178.84
应付票据	-	18,656,000.00	-	-
应付账款	1,294,213,814.50	851,877,130.33	873,360,466.39	324,705,028.81
预收款项	1,301,648,555.93	1,701,591,925.92	2,326,310,109.23	2,143,718,596.98
应付职工薪酬	111,356,434.01	98,929,552.64	94,955,151.98	253,759,818.17
应交税费	147,524,348.77	343,352,758.39	148,471,982.32	317,643,575.63
应付利息	495,603,226.54	153,191,226.50	33,309,285.79	29,166,666.64
其他应付款	2,355,927,998.92	3,387,463,584.51	2,046,456,265.55	1,308,520,662.13
一年内到期的非流动负债	1,625,000,000.00	1,162,000,000.00	788,572,830.00	182,000,000.00
其他流动负债	3,350,000,000.00	450,000,000.00	450,033,000.00	13,486,746.53
流动负债合计	11,688,924,378.67	10,110,662,178.29	8,011,119,091.26	5,197,050,273.73
非流动负债：				
长期借款	8,558,952,522.52	4,128,343,600.22	2,868,372,571.19	2,134,249,122.00
应付债券	2,687,574,499.04	3,387,574,499.04	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
长期应付款	83,648,491.36	85,787,295.24	105,219,603.03	85,492,370.20
专项应付款	96,999,337.91	135,109,764.49	139,681,132.39	103,030,068.05
递延所得税负债	244,250,911.22	143,144,691.95	175,782,718.48	50,120,402.52
其他非流动负债	30,571,791.78	24,634,933.70	51,802,993.42	38,499,467.61
非流动负债合计	11,701,997,553.83	7,904,594,784.64	4,440,859,018.51	3,511,391,430.38
负债合计	23,390,921,932.50	18,015,256,962.93	12,451,978,109.77	8,708,441,704.11
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（股本）	670,659,293.70	630,659,293.70	630,659,293.70	630,659,293.70
资本公积	1,368,867,738.99	1,230,638,794.05	1,230,638,794.05	1,109,569,417.76
其他综合收益	-102,257,087.00	-92,415,335.78	-55,518,480.14	-42,403,849.43
盈余公积	107,112,554.11	107,112,554.11	66,365,110.77	66,365,110.77
未分配利润	2,075,705,173.06	1,819,138,585.40	1,462,864,243.89	1,147,672,895.32
归属于母公司所有者权益合计	4,120,087,672.86	3,695,133,891.48	3,335,008,962.27	2,911,862,868.12
*少数股东权益	1,737,044,441.14	1,745,992,749.81	1,259,734,595.97	1,014,995,749.19
所有者权益合计	5,857,132,114.00	5,441,126,641.29	4,594,743,558.24	3,926,858,617.31
负债和所有者权益总计	29,248,054,046.50	23,456,383,604.22	17,046,721,668.01	12,635,300,321.42

2、利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	7,256,578,291.36	10,897,250,429.30	10,154,245,637.67	7,423,009,173.03
其中：营业收入	7,256,578,291.36	10,897,250,429.30	10,154,245,637.67	7,423,009,173.03
营业总成本	6,704,315,944.53	10,271,719,535.00	9,281,134,614.50	6,699,214,976.78
其中：营业成本	5,444,531,601.44	8,251,885,424.71	7,586,104,074.07	5,429,116,460.38
营业税金及附加	436,944,678.79	716,796,879.19	609,726,697.41	486,921,416.43

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
销售费用	149,605,943.99	277,491,223.87	199,539,189.31	175,564,046.39
管理费用	461,126,805.44	793,061,677.83	649,007,547.05	580,451,589.69
财务费用	215,699,527.84	239,260,282.70	132,110,330.41	29,795,375.46
资产减值损失	-3,592,612.98	-6,775,953.30	104,646,776.25	-2,633,911.57
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-7,877,734.96	-5,245,975.76	-8,546,202.47	-11,336,640.23
投资收益（损失以“-”号填列）	125,002,811.99	122,709,312.16	185,947,782.02	203,365,502.85
营业利润（亏损以“-”号填列）	669,387,423.86	742,994,230.70	1,050,512,602.72	915,823,058.87
加：营业外收入	54,938,183.84	246,544,358.08	60,334,496.67	419,722,518.83
减：营业外支出	13,203,536.00	20,543,320.89	20,519,820.87	27,482,905.05
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	711,122,071.70	968,995,267.89	1,090,327,278.52	1,308,062,672.65
减：所得税费用	168,348,275.54	204,028,302.79	257,687,418.91	336,252,213.00
净利润（净亏损以“-”号填列）	542,773,796.16	764,966,965.10	832,639,859.61	971,810,459.65
归属于母公司所有者的净利润	426,118,334.05	550,287,479.96	500,809,417.35	724,544,826.53
少数股东损益	116,655,462.11	214,679,485.14	331,830,442.26	247,265,633.12
其他综合收益	-9,418,254.24	-36,896,855.64	-13,114,630.71	-5,997,966.21
综合收益总额	533,355,541.92	728,070,109.46	819,525,228.90	965,812,493.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	416,700,079.81	513,390,624.32	487,694,786.64	727,705,160.87
归属于少数股东的综合收益总额	116,655,462.11	214,679,485.14	331,830,442.26	238,107,332.57

3、现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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	6,540,273,709.34	10,703,951,529.58	10,460,415,707.18	6,833,109,590.43

收到的税费返还	5,412.29	720,361.46	284,599.78	190,428.74
收到其他与经营活动有关的现金	851,760,446.16	2,237,033,460.32	1,579,637,850.55	707,298,684.62
经营活动现金流入小计	7,392,039,567.79	12,941,705,351.36	12,040,338,157.51	7,540,598,703.79
购买商品、接收劳务支付的现金	4,634,314,014.46	9,885,320,699.60	9,354,419,841.70	6,531,381,604.94
支付给职工以及为职工支付的现金	708,536,047.88	914,504,819.16	741,444,685.52	610,574,772.71
支付的各项税费	744,732,421.15	674,214,497.44	780,204,022.30	520,406,766.28
支付其他与经营活动有关的现金	1,000,793,702.10	1,633,980,538.49	1,104,358,455.78	469,645,937.63
经营活动现金流出小计	7,088,376,185.59	13,108,020,554.69	11,980,427,005.30	8,132,009,081.56
经营活动产生的现金流量净额	303,663,382.20	-166,315,203.33	59,911,152.21	-591,410,377.77
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	318,188,109.93	2,707,462,448.46	858,283,000.00	279,800,000.00
取得投资收益收到的现金	128,631,178.95	128,894,700.01	185,947,782.02	80,790,594.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	10,989.90	509,263.00	2,882,825.44	4,580,052.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	10,020.90	-28,011,883.31	100,075,360.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	1,685,988.08	136,803.41
投资活动现金流入小计	446,840,299.68	2,808,854,528.16	1,148,874,955.54	365,307,450.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	24,327,410.58	112,218,553.19	367,301,655.54	20,246,308.72
投资支付的现金	1,020,894,592.42	6,934,338,244.05	1,629,554,912.08	257,308,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	52,898,000.00	270,675,377.43	420,800,000.00	-

支付其他与投资活动有关的现金	2,675.00	-	55,503.99	321,282.00
投资活动现金流出小计	1,098,122,677.99	7,317,232,174.67	2,417,712,071.61	277,875,590.72
投资活动产生的现金流量净额	-651,282,378.31	-4,508,377,646.51	-1,268,837,116.07	87,431,859.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	11,378,135.80	39,001,003.50	217,341,033.13	100,000.00
取得借款所收到的现金	7,840,650,000.00	8,911,312,463.74	3,971,875,688.95	1,501,423,385.36
收到其他与筹资活动有关的现金	102,769,703.45	211,400,405.32	25,348,892.32	29,545,466.39
筹资活动现金流入小计	7,954,797,839.25	9,161,713,872.56	4,214,565,614.40	1,531,068,851.75
偿还债务所支付的现金	5,433,821,884.00	4,051,413,208.06	2,005,578,588.60	770,756,488.41
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,019,631,777.52	754,559,819.94	671,895,181.85	381,768,789.78
支付其他与筹资活动有关的现金	21,785,325.17	137,955,534.52	64,974,460.08	11,714,518.74
筹资活动现金流出小计	6,475,238,986.69	4,943,928,562.52	2,742,448,230.53	1,164,239,796.93
筹资活动产生的现金流量净额	1,479,558,852.56	4,217,785,310.04	1,472,117,383.87	366,829,054.82
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-72,688.04	781,994.13	-1,502,375.50	-21,768.96
现金及现金等价物净增加额	1,131,867,168.41	-456,125,545.67	261,689,044.51	-137,171,232.39
加：期初现金及现金等价物余额	2,935,530,224.06	3,391,655,769.73	3,129,966,725.22	3,267,137,957.61
期末现金及现金等价物余额	4,067,397,392.47	2,935,530,224.06	3,391,655,769.73	3,129,966,725.22

（二）母公司财务会计报表

1、资产负债表

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,493,290,302.62	775,413,918.65	701,390,737.96	1,051,227,562.26
交易性金融资产	245,512,545.63	2,039,897.27	513,140.32	474,254.79
应收账款	20,389,267.67	21,242,612.82	52,922,705.95	14,707,508.10
预付款项	18,996,654.62	18,532,622.14	73,943,741.68	31,624,477.18
其他应收款	1,260,769,089.16	503,807,959.92	610,698,449.85	916,395,951.18
存货	2,743,806,006.48	2,718,057,988.60	2,364,463,249.42	1,097,312,433.82
流动资产合计	5,782,763,866.18	4,039,094,999.40	3,803,932,025.18	3,111,742,187.33
非流动资产：				
可供出售金融资产	717,816,275.65	636,710,298.80	629,773,629.44	429,915,854.54
长期股权投资	2,493,933,489.18	2,037,309,876.58	2,000,938,821.43	1,790,928,246.94
投资性房地产	395,491,208.38	408,752,809.09	121,605,574.27	97,452,264.40
固定资产净额	34,333,503.96	34,931,568.81	34,810,515.06	34,352,185.31
无形资产	4,359,820.10	4,239,308.31	2,854,223.51	2,653,241.73
长期待摊费用	16,955,716.97	8,109,029.09	2,015,827.57	1,673,321.31
递延所得税资产	140,339.40	140,339.40	-	-
其他非流动资产	5,680,000,000.00	5,160,000,000.00	200,000,000.00	-
非流动资产合计	9,343,030,353.64	8,290,193,230.08	2,991,998,591.28	2,356,975,114.23
资产总计	15,125,794,219.82	12,329,288,229.48	6,795,930,616.46	5,468,717,301.56
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	527,650,000.00	1,733,600,000.00	1,089,650,000.00	610,000,000.00
应付账款	33,636,547.41	43,599,575.18	65,121,899.98	35,883,246.67
预收款项	102,940,854.18	75,516,314.18	40,498,811.49	12,131,920.57
应付职工薪酬	13,906,691.32	14,313,846.57	14,536,227.66	14,972,382.87
应交税费	27,191,799.72	19,369,809.59	5,637,536.94	92,916,287.89
应付利息	160,996,972.09	147,397,361.01	31,740,416.64	29,166,666.64

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应付款	2,587,932,874.12	3,297,131,175.97	1,838,580,734.46	1,776,650,410.44
一年内到期的非流动负债	1,545,000,000.00	582,000,000.00	217,250,000.00	10,000,000.00
其他流动负债	3,350,000,000.00	450,000,000.00	450,000,000.00	-
流动负债合计	8,349,255,738.84	6,362,928,082.50	3,753,015,627.17	2,581,720,915.08
非流动负债：				
长期借款	2,122,750,000.00	881,250,000.00	326,750,000.00	217,400,000.00
应付债券	2,687,574,499.04	3,387,574,499.04	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
长期应付款	3,188,939.51	3,188,939.51	3,188,939.51	3,188,939.51
专项应付款	29,318,660.63	38,833,579.76	41,195,643.01	38,283,245.99
递延所得税负债	77,086,793.95	77,086,793.95	96,274,966.54	-
其他非流动负债	5,936,858.08	-	47,368,458.12	36,913,472.42
非流动负债合计	4,925,855,751.21	4,387,933,812.26	1,614,778,007.18	1,395,785,657.92
负债合计	13,275,111,490.05	10,750,861,894.76	5,367,793,634.35	3,977,506,573.00
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	670,659,293.70	630,659,293.70	630,659,293.70	630,659,293.70
资本公积	755,580,385.68	617,139,068.16	617,139,068.16	617,139,068.16
其他综合收益	-	10,054,123.80	3,117,454.44	3,259,679.54
盈余公积	107,112,554.11	107,112,554.11	66,365,110.77	66,365,110.77
未分配利润	317,330,496.28	213,461,294.95	110,856,055.04	173,787,576.39
归属于母公司所有者权益合计	1,850,682,729.77	1,578,426,334.72	1,428,136,982.11	1,491,210,728.56
所有者权益合计	1,850,682,729.77	1,578,426,334.72	1,428,136,982.11	1,491,210,728.56
负债和所有者权益总计	15,125,794,219.82	12,329,288,229.48	6,795,930,616.46	5,468,717,301.56

2、利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业总收入	284,890,067.05	194,490,243.44	195,446,046.44	244,256,067.68

其中：营业收入	284,890,067.05	194,490,243.44	195,446,046.44	244,256,067.68
营业总成本	451,286,676.59	359,692,827.50	294,860,083.65	274,672,200.55
减：营业成本	190,705,950.00	119,237,554.15	112,876,936.57	178,704,011.08
营业税金及附加	46,947,867.06	37,394,691.73	12,174,960.56	5,899,992.64
销售费用	13,000,141.69	13,021,418.41	-	-
管理费用	45,478,253.77	70,306,906.00	52,236,042.05	53,326,827.53
财务费用	-35,541,465.03	122,468,885.78	117,779,249.91	36,418,511.72
资产减值损失	-10,020.90	-2,736,628.57	-207,105.44	322,857.58
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-30,910.28	38,885.53	68,161.12
投资收益（损失以“-”号填列）	239,337,721.57	223,445,108.44	201,529,123.74	139,331,635.13
营业利润	263,647,062.03	58,211,614.10	102,153,972.06	108,983,663.38
加：营业外收入	10,733,015.85	225,211,528.73	34,653,908.32	366,300,383.25
减：营业外支出	959,130.16	5,870,110.66	5,771,532.19	5,716,534.85
利润总额	273,420,947.72	277,553,032.17	131,036,348.19	469,567,511.78
减：所得税费用	-	-19,065,346.20	8,349,800.76	90,338,382.96
净利润	273,420,947.72	296,618,378.37	122,686,547.43	379,229,128.82
其他综合收益	-	6,936,669.36	-142,225.10	314,566.86
综合收益总额	-	303,555,047.73	122,544,322.33	379,543,695.68

3、现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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	312,839,432.81	261,894,498.50	152,795,670.67	157,449,908.21
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,319,129,087.29	13,102,513,984.59	10,537,205,161.78	4,775,220,026.95
经营活动现金流入小计	6,631,968,520.10	13,364,408,483.09	10,690,000,832.45	4,932,669,935.16

购买商品、接收劳务支付的现金	192,240,888.28	498,049,390.48	1,033,612,098.42	1,425,895,710.97
支付给职工以及为职工支付的现金	38,455,871.78	68,634,472.61	50,926,823.67	44,884,282.00
支付的各项税费	47,004,363.45	69,551,417.59	46,454,276.36	10,205,281.00
支付其他与经营活动有关的现金	7,533,348,528.82	11,450,205,845.06	10,400,516,568.22	4,404,099,632.20
经营活动现金流出小计	7,811,049,652.33	12,086,441,125.74	11,531,509,766.67	5,885,084,906.17
经营活动产生的现金流量净额	-1,179,081,132.23	1,277,967,357.35	-841,508,934.22	-952,414,971.01
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	673,418,809.93	2,606,780,576.82	-	-
取得投资收益收到的现金	223,571,095.75	211,074,053.29	167,167,512.55	115,922,205.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	593,895.83	-
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	10,020.90	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	896,999,926.58	2,817,854,630.11	167,761,408.38	115,922,205.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,408,252.00	16,647,147.90	34,162,803.81	2,803,213.02
投资支付的现金	1,785,370,528.20	7,592,338,244.05	580,745,663.30	35,673,193.96
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,786,778,780.20	7,608,985,391.95	614,908,467.11	38,476,406.98
投资活动产生的	-889,778,853.62	-4,791,130,761.84	-447,147,058.73	77,445,798.63

现金流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	6,127,650,000.00	6,749,600,000.00	2,249,650,000.00	1,048,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	234,471,393.67	202,670,078.48	15,690,629.08	21,479,729.25
筹资活动现金流入小计	6,362,121,393.67	6,952,270,078.48	2,265,340,629.08	1,070,279,729.25
偿还债务所支付的现金	2,929,100,000.00	2,886,400,000.00	1,003,400,000.00	370,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	626,196,887.24	448,798,963.88	316,802,425.57	181,619,268.32
支付其他与筹资活动有关的现金	20,088,136.61	29,884,587.75	6,318,226.16	8,217,583.51
筹资活动现金流出小计	3,575,385,023.85	3,365,083,551.63	1,326,520,651.73	560,086,851.83
筹资活动产生的现金流量净额	2,786,736,369.82	3,587,186,526.85	938,819,977.35	510,192,877.42
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	58.33	-808.70	-202.01
现金及现金等价物净增加额	717,876,383.97	74,023,180.69	-349,836,824.30	-364,776,496.97
加：期初现金及现金等价物余额	775,413,918.65	701,390,737.96	1,051,227,562.26	1,416,004,059.23
期末现金及现金等价物余额	1,493,290,302.62	775,413,918.65	701,390,737.96	1,051,227,562.26

二、合并报表范围的变化

（一）2015 年 1-9 月合并报表范围变化及原因

	新增或减少发行人子公司名称	子公司次级	变动原因
新增	广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	二级子公司	新设
	广州市安厦房地产开发有限公司	二级子公司	无偿划拨
	广州市城实投资有限公司	一级子公司	增资

新增或减少发行人子公司名称		子公司次级	变动原因
	广州建业投资控股有限责任公司	一级子公司	无偿划拨
减少	无	-	-

（二）2014 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少发行人子公司名称		子公司次级	变动原因
新增	广州大明房地产开发有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	百骥有限公司	三级子公司	新设
	广州市珠江伟富达物业代理有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	广州市昊燃油站有限公司	二级子公司	无偿划拨
	广州珠江实业健康管理有限公司	二级子公司	新设
	海南锦绣实业有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	广州市广隆房地产有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
减少	广州斯博瑞酒店有限公司	一级子公司	控制权发生变化
	广州金蝶实业有限公司	一级子公司	同一控制下的吸收合并

（三）2013 年度合并报表范围变化及原因

新增或减少发行人子公司名称		子公司次级	变动原因
新增	济宁珠江体育文化发展有限公司	二级子公司	新设
	广东嘉德丰投资发展有限公司	二级子公司	股权收购（非同一控制下企业合并）
	广州斯博瑞酒店有限公司	一级子公司	新设
减少	广州市煤建公司汽车修理厂	三级子公司	清算

（四）2012 年度合并报表范围变化及原因

公司 2012 年度财务报表合并范围无变化。

三、最近三年及一期主要财务指标

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	2.17	1.58	1.72	2.00
速动比率	0.64	0.59	0.78	1.08
资产负债率	79.97%	76.80%	73.05%	68.92%
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率*	9.44	17.99	35.03	50.24
存货周转率*	0.52	0.94	1.24	1.29
总资产周转率*	0.37	0.54	0.68	0.63
总资产报酬率*	6.29%	7.49%	8.56%	11.92%
净资产收益率*	9.27%	15.24%	19.54%	27.78%
利息保障倍数*	1.71	2.13	3.67	6.26
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
经营活动现金流量 净流量（万元）	30,366.34	-16,631.52	5991.12	-59,141.04

注：上述财务指标的计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
- (2) 速动比率=速动资产/流动负债
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额
- (4) 应收帐款周转率=报告期营业收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]
- (5) 存货周转率=报告期营业成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]
- (6) 总资产周转率=报告期营业收入/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]
- (7) 总资产报酬率=（报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出）/[（期初资产总计+期末资产总计）/2]×100%
- (8) 净资产收益率=报告期净利润/[（期初所有者权益合计+期末所有者权益合计）/2]×100%
- (9) 利息保障倍数=（利润总额+利息支出）/（利息支出+资本化利息支出）
- (10) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- (11) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

*备注：2015 年 1-9 月数据进行了年化处理。

四、管理层讨论与分析

本公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、资产周转能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了分析。

（一）资产负债结构

1、资产结构

单位：万元

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	410,892.10	14.05%	301,596.02	12.86%	344,456.75	20.21%	315,872.30	25.00%
交易性金融资产	28,211.80	0.96%	18,762.01	0.80%	20,214.70	1.19%	19,786.65	1.57%
应收票据	174.37	0.01%	4,081.29	0.17%	1,487.00	0.09%	4,628.55	0.37%
应收账款	127,518.83	4.36%	77,405.34	3.30%	43,735.43	2.57%	14,246.04	1.13%
预付款项	10,390.19	0.36%	46,324.62	1.97%	108,578.61	6.37%	85,690.00	6.78%
其他应收款	174,606.36	5.97%	127,949.58	5.45%	99,019.10	5.81%	113,450.40	8.98%
存货	1,783,035.76	60.96%	1,001,086.49	42.68%	754,745.37	44.28%	473,681.27	37.49%
其他流动资产	167.06	0.01%	18,458.93	0.79%	9,145.90	0.54%	9,520.09	0.75%
流动资产合计	2,534,996.46	86.67%	1,595,664.28	68.03%	1,381,382.86	81.04%	1,036,875.30	82.06%
可供出售金融资产	73,461.62	2.51%	64,927.60	2.77%	64,963.30	3.81%	45,099.59	3.57%
长期股权投资	46,090.69	1.58%	26,396.75	1.13%	16,526.32	0.97%	23,140.28	1.83%
投资性房地产	134,704.34	4.61%	136,461.45	5.82%	115,998.12	6.80%	108,699.81	8.60%
固定资产	62,946.92	2.15%	63,253.25	2.70%	61,264.09	3.59%	39,070.75	3.09%
在建工程	9,172.05	0.31%	1,893.12	0.08%	28,412.89	1.67%	1,110.42	0.09%
无形资产	1,353.83	0.05%	1,297.08	0.06%	5,822.21	0.34%	844.71	0.07%
商誉	32.88	0.00%	32.88	0.00%	32.88	0.00%	0.00	0.00%
长期待摊费用	7,830.01	0.27%	5,796.24	0.25%	5,384.72	0.32%	4,246.70	0.34%
递延所得税资产	4,216.61	0.14%	3,915.70	0.17%	4,884.78	0.29%	4,442.47	0.35%

其他非流动资产	50,000.00	1.71%	446,000.00	19.01%	20,000.00	1.17%	0.00	0.00%
非流动资产合计	389,808.95	13.33%	749,974.08	31.97%	323,289.30	18.96%	226,654.74	17.94%
资产总计	2,924,805.40	100.00%	2,345,638.36	100.00%	1,704,672.17	100.00%	1,263,530.03	100.00%

随着公司业务的发展，公司总资产规模不断提高。最近三年末，公司资产总额分别为 1,263,530.03 万元、1,704,672.17 万元和 2,345,638.36 万元。公司主营业务为建筑施工和房地产开发，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点，最近三年末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 82.06%、81.04% 和 68.03%，2014 年 12 月 31 日流动资产比例下降较多主要是因为公司向广州市城实投资有限公司发放了 396,000.00 万元的委托贷款，该笔委托贷款计入其他非流动资产所致。

2015 年 9 月 30 日，公司资产总额为 2,924,805.40 万元，随着本期把广州市城实投资有限公司纳入合并范围，流动资产占资产总额的比例上升至 86.67%。

（1）流动资产

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
货币资金	410,892.10	16.21%	301,596.02	18.90%	344,456.75	24.94%	315,872.30	30.46%
交易性金融资产	28,211.80	1.11%	18,762.01	1.18%	20,214.70	1.46%	19,786.65	1.91%
应收票据	174.37	0.01%	4,081.29	0.26%	1,487.00	0.11%	4,628.55	0.45%
应收账款	127,518.83	5.03%	77,405.34	4.85%	43,735.43	3.17%	14,246.04	1.37%
预付款项	10,390.19	0.41%	46,324.62	2.90%	108,578.61	7.86%	85,690.00	8.26%
其他应收款	174,606.36	6.89%	127,949.58	8.02%	99,019.10	7.17%	113,450.40	10.94%
存货	1,783,035.76	70.34%	1,001,086.49	62.74%	754,745.37	54.64%	473,681.27	45.68%
其他流动资产	167.06	0.01%	18,458.93	1.16%	9,145.90	0.66%	9,520.09	0.92%
流动资产合计	2,534,996.46	100.00%	1,595,664.28	100.00%	1,381,382.86	100.00%	1,036,875.30	100.00%

①货币资金

最近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 315,872.30 万元、344,456.75

万元、301,596.02 万元和 410,892.10 万元，占流动资产的比例分别为 30.46%、24.94%、18.90%和 16.21%，货币资金是公司较为重要的流动资产。发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，其中其他货币资金最近三年末分别为 7,590 万元、6,513 万元和 10,226 万元，使用受限的货币资金余额为万元 2,875.63 万元、5,291.17 万元和 8,043.00 万元，主要是职工住房基金及担保保证金，关于货币资金的进一步分析请见本节“现金流量分析”部分。

②应收账款

最近三年及一期末，发行人应收账款净额分别为 14,246.04 万元、43,735.43 万元、77,405.34 万元和 127,518.83 万元，占流动资产的比例分别为 1.37%、3.17%、4.85%和 4.36%。发行人应收账款主要是建筑施工业务、房地产开发业务和煤炭贸易业务产生。

公司应收账款，报告期内整体呈上升趋势。2013 年 12 月 31 日，应收账款净额较 2012 年 12 月 31 日增加 207.00%，主要是由于发行人建筑施工板块、房地产开发板块和燃料贸易板块的业务规模均增长迅速，应收账款也相应增加。2014 年 12 月 31 日，应收账款净额较 2013 年 12 月 31 日增加 76.99%，主要因为东建部分物业在 2014 年末出售产权交割跨期形成的应收款和燃料贸易板块回款较慢导致。2015 年 9 月 30 日，应收账款净额为 127,518.83 万元，占流动资产的比例为 4.36%，较 2014 年 12 月 31 日增加 64.74%，主要是建筑施工板块有较多的项目进行结算而未收回款项导致应收工程款增加较多。

最近三年末，公司应收账款账面余额分别为 17,380.89 万元、47,179.17 万元和 81,160.38 万元，计提的坏账准备金额分别为 3,134.85 万元、3,443.74 万元和 3,755.04 万元。

2014年12月31日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

账龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额 (万元)	占比 (%)	坏账准备 (万元)
1 年以内	43,809.15	53.98%	7.89
1-2 年	28,839.27	35.53%	0.09
2-3 年	1,415.18	1.74%	608.62

账龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额 (万元)	占比 (%)	坏账准备 (万元)
3 年以上	7,096.78	8.74%	3,138.43
合计	81,160.38	100.00%	3,755.03

2014 年 12 月 31 日，公司主要应收账款明细如下表所示：

债务单位名称	金额 (万元)	款项内容	年限
应收房款（小业主）	25,257.79	房款	1-2 年
佛山市金塘海贸易有限公司	6,220.66	贸易款	1-2 年
辽宁绿地能源煤业有限公司	2,452.56	贸易款	1-2 年
广州市焯泰燃料化工有限公司	1,519.12	贸易款	1-2 年
广州澳世威润滑油有限公司	1,499.43	贸易款	1-2 年

③预付款项

最近三年及一期末，预付款项余额分别为 85,690.00 万元、108,578.61 万元、46,324.61 万元和 10,390.19 万元，占流动资产的 8.26%、7.86%、2.90% 和 0.36%，预付款余额账龄基本在 1 年以内。发行人的预付账款主要由预付工程、材料款和燃料采购款构成。最近三年末

2013 年 12 月 31 日，预付款项余额较 2012 年 12 月 31 日增加了 26.71%，主要因为建筑施工板块和贸易板块业务规模扩大导致预付工程款和燃料采购款增加。2014 年 12 月 31 日，预付款项余额较 2013 年 12 月 31 日减少 62,254 万元，减少 57.34%，主要因为随着工程进度推进，前期的预付工程、材料款结转为存货、成本所致。2015 年 9 月 30 日，发行人预付账款余额为 10,390.19 万元，占流动资产的比例为 0.36%，较 2014 年 12 月 31 日减少 77.57%，一方面由于预付款结转导致预付工程、材料款余额下降；另一方面由于公司战略性收缩燃料贸易业务，导致预付燃料采购款余额也大幅下降。

2014 年 12 月 31 日，公司主要预付账款明细如下表所示：

债务单位名称	金额 (万元)	款项内容	年限
广东电白建设集团有限公司	12,971.67	工程款	1 年以内

债务单位名称	金额 (万元)	款项内容	年限
广州市旭源贸易有限公司	1,142.00	贸易款	1-2 年
广东诺厦建设工程有限公司	849.90	工程款	1 年以内
九洲文化家园	747.08	项目款	3 年以上
广州市能元石油化工产品有限公司	417.22	贸易款	1-2 年

④其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款净额分别为 113,450.40 万元、99,019.10 万元、127,949.58 万元和 174,606.36 万元，占流动资产的 10.94%、7.17%、8.02% 和 5.97%。

2013 年 12 月 31 日，其他应收款余额较 2012 年 12 月 31 日减少 14,431.30 万元，减少了 12.72%，主要由于回收部分往来款所致。2014 年 12 月 31 日，其他应收款余额较 2013 年 12 月 31 日增加 28,930.48 万元，增加了 29.22%，主要由于本年收购海南锦绣实业有限公司将其账面上应收海南陆侨集团公司 2.79 亿元的合作开发项目保证金及项目开发往来款纳入合并范围所致。

2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

账龄	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额（万元）	占比%	坏账准备（万元）
1 年以内	99,195.17	59.98%	1,425.21
1-2 年	26,301.04	15.90%	353.06
2-3 年	2,862.18	1.73%	841.94
3 年以上	37,014.11	22.38%	34,802.71
合计	165,372.50	100.00%	37,422.93

2014 年 12 月 31 日，公司其他应收款按款项性质分类情况如下表所示：

性质	账面余额		坏账准备	账面价值	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	金额（万元）	占比（%）
经营性往来款	98,712.87	59.69	16,278.38	82,434.49	64.43
保证金	14,258.18	8.62	825.10	13,433.08	10.50
委托贷款利息	10,768.49	6.51	0	10,768.49	8.42
备用金	7,635.80	4.62	356.29	7,279.51	5.69

性质	账面余额		坏账准备	账面价值	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	金额（万元）	占比（%）
押金	3473.56	2.10	124.76	3,348.80	2.62
物业维修基金	4,598.34	2.78	285.3	4,313.04	3.37
其他	11,593.59	7.01	8,889.31	2,704.28	2.11
经营性其他应收款小计	151,040.83	91.33	26,759.14	124,281.69	97.13
非经营性其他应收款	14,331.67	8.67	10,663.79	3,667.88	2.87
合计	165,372.50	100.00	37,422.93	127,949.57	100.00

从款项性质来看，公司的其他应收款主要由经营性往来款、保证金、委托贷款利息、备用金、物业维修基金以及非经营性往来款构成。

其中经营性往来款余额占其他应收款余额的比例达 59.69%，是其他应收款的重要组成部分，2014 年 12 月 31 日金额 500 万以上的经营性往来款明细如下表所示：

单位：万元

债务单位名称	与本公司的关系	款项内容	账面余额	坏账准备	账面价值
海南陆侨集团有限公司	非关联方	项目开发往来款	19,685.07	-	19,685.07
广东电白二建工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	6,578.58	-	6,578.58
肇庆市高新区德宇建筑安装工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	4,682.27	-	4,682.27
广东电白建设集团有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	4,538.41	-	4,538.41
志侨实业公司	非关联方	项目开发往来款	3,541.45	-	3,541.45
海南盛达建设工程集团有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	2,200.00	-	2,200.00
珠海市多宝投资有限公司	非关联方	项目开发往来款	2,000.00	-	2,000.00
徐闻县劳动建筑工程公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,997.05	-	1,997.05
怡侨实业公司	非关联方	项目开发往来款	1,712.86	1,712.86	-
鞍山九建工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,372.23	-	1,372.23

债务单位名称	与本公司的关系	款项内容	账面余额	坏账准备	账面价值
山西太水市政工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,257.39	-	1,257.39
广东荣基鸿业建筑工程总公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,249.28	-	1,249.28
广州住友建设发展公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,147.50	1,147.50	-
广东中南建安工程公司	非关联方	预付分包工程往来款	1,014.89	-	1,014.89
广东海富建设有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	750.00	-	750.00
阳江建筑公司	非关联方	预付分包工程往来款	732.49	689.63	42.86
珠海市宝时商贸有限公司	非关联方	物资采购往来款	629.23	-	629.23
茂名市第三建筑工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	615.00	-	615.00
益阳市佳城建筑劳务有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	507.30	-	507.30
广东诺厦建设工程有限公司	非关联方	预付分包工程往来款	500.00	-	500.00
其他	非关联方	经营性往来款	42,001.87	12,728.39	29,273.48
合计			98,712.87	16,278.38	82,434.49

从上表可以看出，经营性往来款主要由项目开发、工程分包、物资采购等业务形成。

其他应收款中的保证金主要包括房地产项目的开发保证金和建筑项目的投标保证金等；委托贷款利息主要包括对海南美豪利投资有限公司和广州市城实投资有限公司的委托贷款形成的利息；备用金主要包括指采购部门采购建筑和装修材料等借支的备用金；物业维修基金主要系指按相关法规提取的房屋公共维修基金。

2015 年 9 月 30 日，其他应收款账面价值 174,606.36 万元，较 2014 年末增加 46,656.78 万元，增长 36.46%，主要为 2015 年新项目的经营性往来及保证金款等经营性其他应收款增加，本期非经营性其他应收款未有重大变动。

发行人对非经营性往来制定了严格的决策程序：

A、集团内部的非经营性往来的决策程序

发行人设立了广州珠江实业集团有限公司资金结算中心（以下简称“结算中心”），结算中心是集团专门统筹管理本集团内资金运作的机构，其主要职责包括：内部结算、对外融资、资金调配及投资理财等。发行人通过《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心管理暂行办法》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心银行账户管理细则》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心资金调剂业务操作指引》、《广州珠江实业集团有限公司资金结算中心会计核算准则》等一系列制度对结算中心的日常运作进行管理。

结算中心是众多企业账户组成的结算系统，只有集团公司本部和集团授权范围内的下属企业（非上市公司），才能成为结算中心系统的参与成员。

当结算中心的成员企业有资金需求时，可以根据资金的需求情况向结算中心提交《资金调剂申请书》，结算中心签署意见后，先向双方主管的集团领导报批，经签字同意后，再报请集团总经理、董事长审核，经签字同意后，结算中心才办理资金调剂手续。

B、集团外部的非经营性往来决策程序

发行人一直以来严格控制对集团外部方的非经营性往来。根据发行人公司章程：公司及全资、控股企业为所投资企业提供持股比例内的借款或担保，须经董事会审议；公司及全资、控股企业为所投资企业外的企业或他人提供借款或担保，公司及全资、控股企业为所投资企业提供超出持股比例的借款或担保，须经董事会审议后报出资人广州市人民政府国有资产监督管理委员会审核批准。

发行人在日常经营中严格按照公司章程的要求履行对集团外部的非经营性往来的决策。报告期内，发行人发生的非经营性往来主要是对公司参股企业提供委托贷款用于项目开发，不存在用途不合理的非经营性往来占款和资金拆借。

2014 年 12 月 31 日，公司非经营性其他应收款的明细如下：

债务名称单位	账面余额 (万元)	坏账准备 (万元)	账面价值 (万元)	形成原因
广州市华侨投资公司	4,095.21	4,001.19	94.02	系发行人子公司广州华侨房产开发有限公司划转至本公司之前的母公

债务名称单位	账面余额 (万元)	坏账准备 (万元)	账面价值 (万元)	形成原因
				司,划转前广州华侨房产开发有限公司为其履行担保义务形成债权,划转后形成对合并范围以外的其他应收款
广州房地产实业集团有限公司	3,813.31	1,435.11	2,378.20	系发行人子公司广州市住宅建设发展有限公司划转至本公司之前的母公司,划转后形成对合并范围以外的其他应收款
广州珠江兴业公司	3,155.70	3,155.70	-	原系发行人的子公司,但因其正在办理注销手续,调出合并范围,对其债权形成合并范围以外的其他应收款
其他	3,267.45	2,071.79	1,195.66	主要是由于广州市国资委的股权划转形成
合计	14,331.67	10,663.79	3,667.88	

2015 年 6 月 30 日,非经营性其他应收款未有重大变动。

从上表可以看出,发行人账上的非经营性其他应收款主要系广州市国资委股权划转,子公司被调出合并范围等原因形成的,部分非经营性其他应收款对方企业已注销清算或账龄超过 5 年,预计无法收回,公司对该部分非经营性其他应收款计提了全额的坏账准备。由于非经营性其他应收款形成的特殊性,报告期内,非经营性其他应收款回款缓慢。

本次债券存续期内公司没有新增非经营性往来占款或资金拆借事项的计划。

⑤存货

公司主营业务以施工总承包和工程服务、物业经营管理、房地产开发、旅游酒店、燃料贸易为主,存货主要由施工业务中形成的工程施工、房地产开发业务中形成的开发成本和开发产品及燃料贸易业务中的库存商品等构成。最近三年及一期末,发行人存货净额分别为 473,681.17 万元、754,745.37 万元、1,001,086.49 万元和 1,760,267.54 万元,分别占流动资产总额的 45.68%、54.64%、62.74%和 72.83%。

2013 年 12 月 31 日,存货净额较 2012 年 12 月 31 日增加了 59.34%,主要因为公司整体经营规模扩大以及本期收购广东嘉德丰投资发展有限公司将其 9.25

亿元的存货纳入合并范围所致。2014 年 12 月 31 日，存货净额较 2013 年 12 月 31 日增加 32.64%，主要因为明珠花园等项目的持续开发、本期收购的海南锦绣实业有限公司和广州市广隆房地产有限公司合计 9 亿元的存货纳入合并范围以及本期增加的土地储备所致。

2014 年 12 月 31 日，公司存货明细如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	59,995.35	-	59,995.35
开发成本	822,802.17	786.36	822,015.81
生产成本	387.15	-	387.15
开发产品	99,722.31	239.60	99,482.71
原材料	395.41	-	395.41
库存商品	10,057.43	60.83	9,996.60
周转材料	311.33	-	311.33
周转房	1,814.84	-	1,814.84
发出商品	6,687.29	-	6,687.29
合计	1,002,173.28	1,086.79	1,001,086.49

2015 年 9 月 30 日，存货账面价值为 1,783,035.76 万元，较 2014 年 12 月 31 日增加了 78.11%，主要因为本期把广州市城实投资有限公司纳入合并范围，其 2015 年 6 月 30 日的存货账面价值为 735,517.05 万元，主要为广州油制气厂项目的土地储备和利息资本化成本。

从结构上看，存货余额的核心组成部分是房地产业务形成的开发成本和开发产品，所占比例超过存货总额的 90%。

截至 2014 年 12 月 31 日，开发成本和开发产品的主要构成如下：

项目名称	2014 年 12 月 31 日	
	开发成本	开发产品
岭南苑项目	141,883.72	-
金蝶项目	119,303.08	-
广州珠江璟园项目	-	25,728.39
菠萝山保障房项目	13,211.51	-
广州中华文化学院西侧地块项目	13,941.36	-
广州 S8 项目	39,174.40	-

项目名称	2014 年 12 月 31 日	
	开发成本	开发产品
珠江花城（一期）	-	28,257.24
珠江花城（二期，珠江郿城）	49,806.38	-
长沙华英项目	46,427.63	-
长沙洋湖垸地块项目	76,428.85	-
珠江嘉园项目	130,536.89	-
五源河项目	40,146.34	-
广州金东环项目	3,725.13	-
YJ8 项目	28,418.04	-
御东雅轩项目	36,107.20	-
佳滨苑项目	30,213.74	-
其他项目	53,477.90	45,736.68
合计	822,802.17	99,722.31

2015 年 6 月 30 日，存货中的开发成本因把广州市城实投资有限公司纳入合并范围，增加其开发的广州油制气厂项目的土地储备和利息资本化成本 735,517.05 万元。

截至 2014 年 12 月 31 日，公司存货中已销售未结转的金额约 13.57 亿元，主要由金蝶项目、佳滨苑项目、菠萝山保障房项目和珠江花城（二期，珠江郿城）项目构成。

2014 年 12 月 31 日，公司计提存货跌价准备 1,086.79 万元，具体构成如下：

存货减值准备	金额（万元）
开发产品：	
金威大厦	133.89
和乐大厦	105.71
富华楼	321.37
小计	560.96
开发成本：	
肇庆鼎湖区项目	179.99
石林项目	285.00
小计	464.99
库存商品：	
煤炭	60.83
小计	60.83
合计	1,086.79

金威项目：金威项目 1997 年建造，目前仅剩 2-3 层部分商业，用于旅业经营。项目设备陈旧，配套设施不足，市价低于账面成本，故计提跌价准备。

和乐大厦及富华楼项目：和乐大厦和花都富华楼在建项目因资金不足已停工多年，2004 年清产核资，会计师事务所依据广东诚安信会计师事务所有限公司粤诚评估报告，清产核资账面成本与市场价比较有较大的减值，提存货减值准备 2,473.20 万元（其中：和乐大厦 2,151.83 万元，花都富华楼 321.37 万元）。目前，由于和乐大厦大部分出售，出售时同时对原计提的存货减值准备转出，截止 2014 年末，和乐大厦存货减值准备余额为 105.71 万元；花都富华楼仍然停工，还没有复建，存货减值准备余额为 321.37 万元。

肇庆鼎湖区项目：1992 年，广州市住宅建设发展有限公司与佛冈县建筑工程公司共同出资支付的项目土地出让金，但因资金不足等原因，该项目被搁浅。至 1999 年肇庆国土局《关于清理城区闲置土地的函》，公司自 1995 年起第 2 年必须缴土地闲置费 20.68 万元，该项目所支付的土地出让金已被扣减完，仍不具备开发条件，该项目实质上已发生减值，计提存货减值准备 179.99 万元。

石林项目：1993 年广州市住宅建设发展有限公司与香港富天发展有限公司、香港良艺发展有限公司和珠海万亚高科技总公司等三家公司开发石林风景区所支付的前期土地出让金。由于项目公司一直未成立，另外，由于排污、供水等配套设施问题无法解决，开发可能性不大，广州市住宅建设发展有限公司通过法律诉讼要求风景区退回投资款并胜诉，但至今未收回该款，因此计提存货减值准备 285.00 万元。

除上述项目外，公司其他房地产开发项目未出现减值迹象。由于自 2014 年四季度开始，房地产市场逐步回暖，截至 2015 年 9 月 30 日，公司存货减值准备较 2014 年末没有变动。综上，公司存货已按企业会计准则的核算要求计提充足跌价准备。

（2）非流动资产

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
----	-----------------	------------------	------------------	------------------

	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%	金额	占比%
可供出售金融资产	734,616,196.71	18.85%	64,927.60	8.66%	64,963.30	20.09%	45,099.59	19.90%
长期股权投资	460,906,921.46	11.82%	26,396.75	3.52%	16,526.32	5.11%	23,140.28	10.21%
投资性房地产	1,347,043,438.39	34.56%	136,461.45	18.20%	115,998.12	35.88%	108,699.81	47.96%
固定资产	629,469,215.45	16.15%	63,253.25	8.43%	61,264.09	18.95%	39,070.75	17.24%
在建工程	91,720,452.58	2.35%	1,893.12	0.25%	28,412.89	8.79%	1,110.42	0.49%
无形资产	13,538,284.93	0.35%	1,297.08	0.17%	5,822.21	1.80%	844.71	0.37%
商誉	328,791.01	0.01%	32.88	0.00%	32.88	0.01%	0.00	0.00%
长期待摊费用	78,300,102.88	2.01%	5,796.24	0.77%	5,384.72	1.67%	4,246.70	1.87%
递延所得税资产	42,166,060.50	1.08%	3,915.70	0.52%	4,884.78	1.51%	4,442.47	1.96%
其他非流动资产	500,000,000.00	12.83%	446,000.00	59.47%	20,000.00	6.19%	0.00	0.00%
非流动资产合计	3,898,089,463.91	100.00%	749,974.08	100.00%	323,289.30	100.00%	226,654.74	100.00%

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、其他非流动资产等。公司主要非流动资产的具体情况如下：

①可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产分别为 45,099.59 万元、64,963.30 万元、64,927.60 和 73,461.62 万元，占非流动资产的比例为 19.90%、20.09%、8.66%和 18.85%。公司 2014 年 12 月 31 日的可供出售金融资产主要由对广州农村商业银行股份有限公司和广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资构成，其中对广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）的 2 亿元投资为 2013 年新增，导致 2013 年末的可供出售金融资产增加较多。

②长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 23,140.28 万元、16,526.32 万元、26,396.75 万元和 46,090.69 万元，占非流动资产的比例分别为 10.21%、5.11%、3.52%和 11.82%。

2013 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额较 2012 年 12 月 31 日减少了

28.58%，主要是本期把广州斯博瑞酒店有限公司纳入合并范围。2014 年 12 月 31 日，公司长期股权投资余额较 2013 年 12 月 31 日增加了 59.73%，主要因为：1）公司投资的广州斯博瑞酒店有限公司在本期因丧失控制权调出合并范围，导致长期股权投资余额增加 4,720.44 万元；2）公司对广州市城实投资有限公司增资 2,400.00 万元；3）发行人子公司海南珠江国际置业有限公司对海南美豪利投资有限公司增资 3,000.00 万元。2015 年 9 月 30 日，长期股权投资余额较 2014 年 12 月 31 日增加了 74.61%，主要因为本期对合营公司广州斯博瑞酒店有限公司增资 2.3 亿元。

③投资性房地产

最近三年及一期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 108,699.81 万元、115,998.12 万元、136,461.45 万元和 134,704.34 万元，占非流动资产的比例分别为 47.96%、35.88%、18.20%和 34.56%。

公司合并报表中的投资性房地产主要由发行人及其子公司广州珠江实业开发股份有限公司、广州燃料集团有限公司、广州市住宅建设发展有限公司、广州市东建实业集团有限公司和广州好世界综合大厦有限公司持有的投资性房地产。其中，广州好世界综合大厦有限公司采用公允价值模式对其持有的投资性房地产进行计量，并于每个会计年度末根据具有评估资质的评估机构出具的评估报告对其持有的投资性房地产的公允价值进行调整；发行人及其其他子公司采用成本模式对其持有的投资性房地产进行计量。

2014 年 12 月 31 日，公司按成本计量的投资性房地产的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日
原价合计	139,167.61
房屋、建筑物	139,167.61
土地使用权	-
累计折旧、摊销合计	46,139.10
房屋、建筑物	46,139.10
土地使用权	-

项目	2014 年 12 月 31 日
减值准备合计	47.63
房屋、建筑物	47.63
土地使用权	-
账面价值合计	92,980.88
房屋、建筑物	92,980.88
土地使用权	-

2014 年 12 月 31 日，公司按公允价值计量的投资性房地产的情况如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日
	公允价值
成本合计	51,781.69
房屋、建筑物	51,781.69
土地使用权	-
公允价值变动合计	-8,301.12
房屋、建筑物	-8,301.12
土地使用权	-
账面价值合计	43,480.57
房屋、建筑物	43,480.57
土地使用权	-

④ 固定资产

最近三年及一期末，固定资产账面价值分别为 39,070.75 万元、61,264.09 万元、63,253.24 万元和 62,946.92 万元，占非流动资产的比例分别为 17.24%、18.95%、8.43% 和 16.15%。

2013 年 12 月 31 日，固定资产账面价值较 2012 年 12 月 31 日增加了 56.80%，主要由于长沙珠江花园酒店和部分斯博瑞温泉度假酒店项目已经竣工验收并投入使用导致固定资产增加。

⑤其他非流动资产

最近三年及一期末，发行人其他非流动资产余额分别为 0.00 万元，20,000.00 万元，446,000.00 万元及 50,000.00 万元，占总资产的比例分别为 0%，6.19%，59.47% 及 12.83%。发行人的其他非流动资产主要是委托贷款。2014 年公司向广州市城实投资有限公司和海南美豪利投资有限公司分别发放了 396,000.00 万元和 50,000.00 万元的委贷，2015 年由于广州市城实投资有限公司纳入合并范围，导致 2015 年 9 月 30 日其他非流余额减少 396,000.00 万元。

A、向海南美豪利投资有限公司委托贷款 50,000.00 万元

a、海南美豪利的基本情况

海南美豪利投资有限公司成立于 2006 年 1 月，注册资本 7,440.00 万元，公司注册地为海南省三亚市解放路 1388 号，主营业务：房地产开发经营，投资策划，建筑材料开发和销售，实业投资，投资咨询，农副土特产品、有色金属、现代化办公设备，文化艺术展览，企业形象策划，电子产品，交电商业，汽车配件、五金。截至 2014 年 12 月 31 日，海南美豪利投资有限公司资产总额为 56,366.79 万元，负债总额为 51,278.78 万元，所有者权益为 5,088.01 万元；2014 年度实现营业收入 0 万元，净利润-1,265.09 万元。

b、委托贷款合同的主要条款

2013 年 4 月 18 日，发行人与美豪利公司、交通银行股份有限公司海南省分行（以下简称“交行海南省分行”）签署编号为琼交银（三亚）2013 年委贷字第 0001 号《公司客户委托贷款合同》，发行人通过委托交行海南省分行向美豪利公司发放了 5 亿元贷款，用于归还美豪利公司股东借款、支付拆迁补偿款、市政配套工程建设资金、其他管理费用及项目建设，期限为自 2013 年 4 月至 2017 年 4 月，合同期内利率均按 15%（年）执行。同时，三方签署了琼交银（三亚）2013 年抵字第 0003 号《抵押合同》，约定由美豪利公司以权利证书编号为三土房（2013）

字第 01976 号的土地使用权及其地上建筑物为前述委托贷款向发行人提供抵押担保。

c、内部决策程序

2013 年 2 月 7 日，发行人董事会作出珠实集董[2013]13 号《关于同意合作开发“三亚金水湾”项目的决议》，同意在海南美豪利投资有限公司（以下简称“美豪利公司”）向发行人提供足额的项目土地或在建工程抵押物的条件下向美豪利公司提供 5 亿元银行委托贷款，贷款利息按年利率 15% 计算，该贷款资金专用作“三亚金水湾”项目的开发建设。

广州市人民政府国有资产监督管理委员会于 2013 年 3 月 5 日作出穗国资批[2013]13 号《广州市国资委关于向美豪利公司提供委托贷款事项的批复》，同意公司基于创新合作模式向美豪利公司提供不超过 5 亿元委托贷款，专项用于“金水湾”项目的开发建设。

d、对发行人偿债能力的影响分析

美豪利公司系海南三亚金水湾项目的开发主体，公司在美豪利公司中占有 40.33% 的权益，金水湾项目计划投资 16.48 亿元，截至 2015 年 6 月 30 日已累计投资 4.70 亿元，项目规划可售建筑面积 11.52 万平方米。美豪利公司开发的金水湾项目开发进度正常，并就该笔委托贷款向发行人提供足额抵押担保，因此该笔委托贷款未计提坏账准备，对发行人偿债能力产生影响的可能性较小。

B、向广州市城实投资有限公司委托贷款 396,000.00 万元

a、广州市城实投资有限公司的基本情况

广州市城实投资有限公司（以下简称“城实公司”）成立于 2013 年 8 月，由发行人和广州市城市建设投资集团有限公司共同投资组建的国有独资有限责任公司，注册资本 3,400.00 万元，公司注册地为广州市天河区天河北路 366 号三层商场，主营业务：企业自有资金投资；房屋租赁；市场调研服务；房地产开发经营；场地租赁（不含仓储）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；自有房地产经营活动；企业形象策划服务；投资管理服务；投资咨询服务；企业管理咨询服务；市场营销策划服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）。截至 2014 年

12 月 31 日，广州市城实投资有限公司资产总额为 792,738.74 万元，负债总额为 789,336.99 万元，所有者权益为 3,401.75 万元；2014 年度实现营业收入 0 万元，净利润-13.25 万元。

b、委托贷款合同的主要条款

2014 年 9 月，发行人作为资产委托人与资产管理人银华财富资本管理（北京）有限公司（以下简称“银华财富”）、资产托管人上海浦东发展银行股份有限公司广州分行（以下简称“浦发银行”）签订《银华资本-浦发银行-广州资产管理计划资产管理合同》，同时，银华财富、浦发银行与城实公司签署了《委托贷款合同》，约定由发行人委托银华财富设立一对一专项基金，用于由银华财富通过浦发银行向城实公司发放 50 亿元贷款，最后还款期限为 2017 年，年利率为 15%。

c、内部决策程序

2014 年 9 月 2 日，发行人董事会作出珠实集董[2014]48 号《广州珠江实业集团有限公司向广州市城实投资有限公司提供股东借款的决议》，同意广州珠江实业集团有限公司向广州市城实投资有限公司提供超出持股比例，总金额不超过 50 亿元的股东借款（含通过债务置换形成的前期已借出款项 25.60 亿元）。

广州市人民政府国有资产监督管理委员会于 2014 年 9 月 26 日作出穗国资批[2014]129 号《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司向广州市城实投资有限公司提供超出持股比例股东借款的批复》，授予发行人董事会通过资管计划委贷的方式，向广州市城实投资有限公司提供超出持股比例股东借款事项的审批权，金额不超过 50 亿元。

d、对发行人偿债能力的影响分析

2014 年发行人对广州市城实投资有限公司增资 2,400.00 万元，发行人持股比例从 49.00% 增加至 85.00%，因股权交接手续于 2015 年 1 月完成，发行人于 2015 年将广州市城实投资有限公司纳入合并范围。城实公司成为发行人控股子公司并从 2015 年纳入发行人的合并报表范围，委托贷款余额已在合并报表时抵销。城实公司主要负责广州油制气厂项目的开发，开发周期为 2015 年-2019 年，土地面积 20.76 万平方米，规划可销售面积 63.14 万平方米，预计可实现销售总

额约为 183 亿元。2015 年公司将城实公司纳入合并范围，该笔委托贷款未计提坏账准备，对发行人偿债能力产生影响的可能性较小。

2、负债结构

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	100,765.00	4.31%	194,360.00	10.79%	124,965.00	10.04%	62,404.92	7.17%
应付票据	-	0.00%	1,865.60	0.10%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	129,421.38	5.53%	85,187.71	4.73%	87,336.05	7.01%	32,470.50	3.73%
预收款项	130,164.86	5.56%	170,159.19	9.45%	232,631.01	18.68%	214,371.86	24.62%
应付职工薪酬	11,135.64	0.48%	9,892.96	0.55%	9,495.52	0.76%	25,375.98	2.91%
应交税费	14,752.43	0.63%	34,335.28	1.91%	14,847.20	1.19%	31,764.36	3.65%
应付利息	49,560.32	2.12%	15,319.12	0.85%	3,330.93	0.27%	2,916.67	0.33%
其他应付款	235,592.80	10.07%	338,746.36	18.80%	204,645.63	16.43%	130,852.07	15.03%
一年内到期的非流动负债	162,500.00	6.95%	116,200.00	6.45%	78,857.28	6.33%	18,200.00	2.09%
其他流动负债	335,000.00	14.32%	45,000.00	2.50%	45,003.30	3.61%	1,348.67	0.15%
流动负债合计	1,168,892.44	49.97%	1,011,066.22	56.12%	801,111.91	64.34%	519,705.03	59.68%
长期借款	855,895.25	36.59%	412,834.36	22.92%	286,837.26	23.04%	213,424.91	24.51%
应付债券	268,757.45	11.49%	338,757.45	18.80%	110,000.00	8.83%	110,000.00	12.63%
长期应付款	8,364.85	0.36%	8,578.73	0.48%	10,521.96	0.85%	8,549.24	0.98%
专项应付款	9,699.93	0.41%	13,510.98	0.75%	13,968.11	1.12%	10,303.01	1.18%
递延所得税负债	24,425.09	1.04%	14,314.47	0.79%	17,578.27	1.41%	5,012.04	0.58%
其他非流动负债	3,057.18	0.13%	2,463.49	0.14%	5,180.30	0.42%	3,849.95	0.44%
非流动负债合计	1,170,199.76	50.03%	790,459.48	43.88%	444,085.90	35.66%	351,139.14	40.32%
负债合计	2,339,092.19	100.00%	1,801,525.70	100.00%	1,245,197.81	100.00%	870,844.17	100.00%

随着公司业务的发展及总资产规模的扩大，公司负债规模持续上升。最近三年及一期末，公司负债总额分别为 870,844.17 万元、1,245,197.81 万元、1,801,525.70 万元和 2,924,805.40 万元，其中流动负债分别为 519,705.03 万元、

801,111.91 万元、1,011,066.22 万元和 1,168,892.44 万元，占负债总额的比例分别为 59.68%、64.34%、56.12%和 49.97%。2014 年 12 月 31 日及 2015 年 9 月 30 日，由于公司长期借款和应付债券等长期负债余额的大幅增长，流动负债占比明显下降。

（1）流动负债

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	100,765.00	8.62%	194,360.00	19.22%	124,965.00	15.60%	62,404.92	12.01%
应付票据	-	-	1,865.60	0.18%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	129,421.38	11.07%	85,187.71	8.43%	87,336.05	10.90%	32,470.50	6.25%
预收款项	130,164.86	11.14%	170,159.19	16.83%	232,631.01	29.04%	214,371.86	41.25%
应付职工薪酬	11,135.64	0.95%	9,892.96	0.98%	9,495.52	1.19%	25,375.98	4.88%
应交税费	14,752.43	1.26%	34,335.28	3.40%	14,847.20	1.85%	31,764.36	6.11%
应付利息	49,560.32	4.24%	15,319.12	1.52%	3,330.93	0.42%	2,916.67	0.56%
其他应付款	235,592.80	20.16%	338,746.36	33.50%	204,645.63	25.55%	130,852.07	25.18%
一年内到期的非流动负债	162,500.00	13.90%	116,200.00	11.49%	78,857.28	9.84%	18,200.00	3.50%
其他流动负债	335,000.00	28.66%	45,000.00	4.45%	45,003.30	5.62%	1,348.67	0.26%
流动负债合计	1,168,892.44	100.00%	1,011,066.22	100.00%	801,111.91	100.00%	519,705.03	100.00%

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等构成。公司主要流动负债的具体情况如下：

①短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 62,404.92 万元、124,965.00 万元、194,360.00 万元和 100,765.00 万元，占流动负债的比例分别为 12.01%、15.60%、19.22%和 8.62%。

2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，随着公司业务规模扩大，为满足工程建设和项目开发资金需求，公司短期借款余额显著增加。

2014 年 12 月 31 日发行人短期借款结构如下表所示：

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比（%）
信用借款	38,270.00	19.69%
抵押借款	113,090.00	58.19%
保证借款	8,000.00	4.12%
质押借款	35,000.00	18.01%
合计	194,360.00	100.00%

2015 年 9 月 30 日，发行人短期借款余额较 2014 年 12 月 31 日大幅下降，主要因为公司本期用发行超短期融资券募集的资金替代了部分短期借款。

②应付账款

最近三年及一期末，应付账款余额分别为 32,470.50 万元、87,336.05 万元、85,187.71 万元和 129,421.38 万元，占流动负债的比例分别为 6.25%、10.90%、8.43%和 11.07%。2013 年 12 月 31 日发行人应付账款余额较 2012 年 12 月 31 日增加 168.97%，主要因为业务规模扩大导致应付工程款增加较多。2014 年 12 月 31 日发行人应付账款余额较 2013 年 12 月 31 日减少 2.46%。

2014 年 12 月 31 日应付账款余额的账龄如下表所示：

单位：万元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	69,841.52
1-2 年（含 2 年）	4,116.70
2-3 年（含 3 年）	1,939.39
3 年以上	9,290.10
合计	85,187.71

2014 年 12 月 31 日，公司主要应付账款明细如下表所示：

单位：万元

单位名称	金额 (万元)	款项内容	年限
贵州恒利物流有限公司	5,707.62	贸易款	1 年以内
尚东阳光雅苑(原东海花园)	5,121.80	工程款	1 年以内
萝岗（一期）保障房	3,700.00	工程款	1 年以内
三亚金水湾项目	2,011.10	工程款	1 年以内
大沙东保障房	1,385.26	工程款	1 年以内

2015 年 9 月 30 日，发行人应付账款余额较 2014 年 12 月 31 日增加 51.92%，主要因为建筑施工板块的应付工程款增加所致。

③预收款项

公司的预收款项主要为预收商品房销售款和预收工程款。最近三年及一期末，预收款项余额分别为 214,371.86 万元、232,631.01 万元、170,159.19 万元和 130,164.86 万元，占流动负债的比例分别为 41.97%、29.04%、16.83% 和 11.14%。2014 年 12 月 31 日，预收账款余额较 2013 年减少 26.85%，主要原前期预收的工程款在本期结转为收入和前期预售珠江璟园项目和佳滨苑项目本期结转收入所致。2015 年 9 月 30 日，预收款项余额较 2014 年 12 月 31 日减少 23.25%，主要因为前期收到的工程款在本期确认为收入所致。

④其他应付款

最近三年及一期末，其他应付款余额分别为 130,852.07 万元、204,645.63 万元、338,746.36 万元和 235,592.80 万元，占流动负债的比例分别为 25.18%、25.55%、33.50% 和 20.16%。

2013 年 12 月 31 日，其他应付款余额较 2012 年 12 月 31 日增加 56.39%，主要是收到政府对滘口地块的搬迁补偿款使其他应付款增加约 2.82 亿元；预提珠江璟园项目的土地增值税使其他应付款增加 2.10 亿元；广州市东建实业集团有限公司把广州大明房地产开发有限公司纳入合并范围增加其他应付款 7.22 亿元。2014 年 12 月 31 日，其他应付款余额较 2013 年 12 月 31 日增加 65.53%，主要是因为本公司增加对广州市城实投资有限公司往来款 10.5 亿元以及部分房地产预

提土地增值税增加。

2014 年 12 月 31 日，发行人其他应付款前五名情况如下表所示：

单位：万元

欠款单位	与本公司关系	金额	款项内容
广州市城实投资有限公司	关联方	105,028.14	往来款
广州市地方税务局大企业税收管理局	非关联方	72,715.59	预提税金
广州市澳盈资产管理有限公司	非关联方	33,043.11	往来款
珠海多利投资有限公司	非关联方	19,946.33	往来款
（澳门）大明（集团）有限公司	非关联方	3,146.13	往来款
合计		233,879.30	-

2015 年 9 月 30 日，其他应付款余额较 2014 年 12 月 31 日减少了 30.45%，主要是本期把广州市城实投资有限公司纳入合并范围导致。

⑤一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 18,200.00 万元、78,857.28 万元、116,200.00 万元和 162,500.00 万元，占流动负债的比例分别为 3.50%、9.84%、11.49%和 13.90%。

2014 年 12 月 31 日，公司一年内到期的长期借款结构如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比（%）
一年内到期的长期借款		
-质押借款	3,500.00	3.01%
-抵押借款	72,700.00	62.56%
-保证借款	-	-
-信用借款	-	-
小计	76,200.00	65.58%
一年内到期的长期债券		
-中期票据	40,000.00	34.42%
小计	40,000.00	34.42%
合计	116,200.00	100.00%

⑥其他流动负债

公司其他流动负债主要由短期融资券和超短期融资券构成。最近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为 1,348.67 万元、45,003.30 万元、45,000.00 万元和 335,000.00 万元，占流动负债的比例分别为 0.26%、5.62%、4.45% 和 28.66%。

最近三年及一期，公司发行的短期融资券和超短期融资券包括：2013 年 11 月 21 日发行的规模为人民币 4.5 亿元、期限 365 天的“广州珠江实业集团有限公司 2013 年度第一期短期融资券”、2014 年 4 月 25 日发行的规模为人民币 4.5 亿元、期限 365 天的“广州珠江实业集团有限公司 2014 年度第一期短期融资券”和 2015 年 2 月 11 日发行的规模为人民币 20 亿元、期限 270 天的“广州珠江实业集团有限公司 2015 年度第一期超短期融资券”、2015 年 6 月 25 日发行的规模为人民币 5 亿元、期限 90 天的“广州珠江实业集团有限公司 2015 年度第二期超短期融资券”。

(2) 非流动负债

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	855,895.25	73.14%	412,834.36	52.23%	286,837.26	64.59%	213,424.91	60.78%
应付债券	268,757.45	22.97%	338,757.45	42.86%	110,000.00	24.77%	110,000.00	31.33%
长期应付款	8,364.85	0.71%	8,578.73	1.09%	10,521.96	2.37%	8,549.24	2.43%
专项应付款	9,699.93	0.83%	13,510.98	1.71%	13,968.11	3.15%	10,303.01	2.93%
递延所得税负债	24,425.09	2.09%	14,314.47	1.81%	17,578.27	3.96%	5,012.04	1.43%
其他非流动负债	3,057.18	0.26%	2,463.49	0.31%	5,180.30	1.17%	3,849.95	1.10%
非流动负债合计	1,170,199.76	100.00%	790,459.48	100.00%	444,085.90	100.00%	351,139.14	100.00%

公司的非流动负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款等构成。公司主要非流动负债的具体情况如下所示：

①长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 213,424.91 万元、286,837.26

万元、412,834.36 万元和 855,895.25 万元，占非流动负债的比例分别为 60.78%、64.59%、52.23%和 73.14%。

长期借款是发行人非流动负债的核心部分，主要由房地产开发贷款和长期流动资金贷款构成。最近三年，长期借款余额逐年增长，主要因为发行人业务规模扩大，资金需求持续增加，发行人为了稳定资金流，提高公司抗风险能力，缓解流动资金压力，不断调整负债结构所致。

2014 年 12 月 31 日，公司长期借款结构明细如下所示：

项目	2014 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占比（%）
质押借款	65,083.52	15.77%
抵押借款	292,438.75	70.84%
保证借款	25,000.00	6.06%
信用借款	30,312.10	7.34%
合计	412,834.36	100.00%

2015年9月30日，发行人长期借款余额较2014年12月31日增加了107.32%，主要因为广州市城实投资有限公司纳入合并范围导致长期借款增长了37.61亿元。

②应付债券

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 110,000.00 万元、110,000.00 万元、338,757.45 万元和 268,757.45 万元，占非流动负债的比例分别为 31.33%、24.77%、42.86%和 24.79%。2014 年 12 月 31 日应付债券余额较 2013 年 12 月 31 日增加 228,757.45 万元，主要因为发行人 2014 年发行的 8 亿元中期票据和 19 亿元非公开定向债务融资工具所致。2015 年 9 月 30 日，应付债券余额较 2014 年 12 月 31 日减少 7 亿元，主要因为 7 亿元将在一年内到期的中期票据被重分类至流动负债所致。

③长期应付款

公司长期应付款主要包括包括拆迁补偿、物业代管基金、维修基金、水电周转金、职工宿舍集资款和部分工程款等。最近三年及一期末，长期应付款余额分

别为 8,549.24 万元、10,521.96 万元、8,578.73 万元及 8,364.85 万元，占非流动负债的比例分别为 2.43%、2.37%、1.09% 及 0.78%。

④专项应付款

公司专项应付款包括荔湾区西湾路土地征收补偿款、托管企业遗留问题款、应付拆迁补偿款、机械厂拆迁补偿款、财政专项应付款和土地出让金返还等。最近三年及一期末，发行人专项应付款余额分别为 10,303.01 万元、13,968.11 万元、13,510.98 万元和 9,699.93 万元，占非流动负债的比例分别为 2.93%、3.15%、1.71% 和 0.83%。

（二）现金流量

公司最近三年一期现金流量情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	30,366.34	-16,631.52	5,991.12	-59,141.04
投资活动产生的现金流量净额	-65,128.24	-450,837.76	-126,883.71	8,743.19
筹资活动产生的现金流量净额	147,955.89	421,778.53	147,211.74	36,682.91
现金及现金等价物净增加额	113,186.72	-45,612.55	26,168.90	-13,717.12

1、经营活动现金流量分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-59,141.04 万元、5,991.12 万元和-16,631.52 万元，波动较大，主要因为公司从事的房地产及建筑施工业务前期投入资金较多，营运周期较长，销售回款较慢所致。

2013 年度，经营活动现金流量净额为 5,991.12 万元，其中现金流入为 1,204,033.82 万元，主要为销售商品提供劳务收到的现金 1,046,041.57 万元；现金流出为 1,198,042.70 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金 935,441.98 万元。经营活动产生的现金流量净额较 2012 年度有明显改善，其中现金流入增

加 449,973.95 万元，现金流出增加 383,476.77 万元，现金流入增加较多主要是因为前期开发的项目在本期销售回款较多。

2014 年度，经营活动现金流量净额为-16,631.52 万元，其中现金流入为 1,294,170.54 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金 1,070,395.15 万元；现金流出为 1,310,802.06 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金 988,532.07 万元。2014 年较 2013 年经营活动现金流净额减少 27,453.73 万元，其中现金流入增加 90,136.72 万元，现金流出增加 117,590.45 万元，现金流出增加较多主要是本期增加的土地储备导致。

2、投资活动现金流量分析

最近三年，投资活动产生的现金流量净额分别为 8,743.19 万元、-126,883.71 万元和-450,837.76 万元。

2013 年度公司投资活动较 2012 年度明显活跃。其中，现金流入为 114,887.50 万元，较 2012 年度增加 78,356.75 万元，主要为收回投资收到的现金 85,828.30 万元；现金流出为 241,771.21 万元，较 2012 年度增加 213,983.65 万元，主要为投资支付的现金 162,995.49 万元和取得发行人子公司及其他营业单位支付的现金净额 42,080.00 万元。本期投资活动的现金净流出较多，主要因为投资广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）、委托贷款和收购广东嘉德丰投资发展有限公司支付的现金。

2014 年度公司投资活动规模较 2013 年度继续增加。其中，现金流入为 280,885.45 万元，较 2013 年度增加 165,997.96 万元，主要为收回投资收到的现金 270,746.24 万元；现金流出为 731,723.22 万元，较 2013 年度增加 489,952.01 万元，主要为投资支付的现金 693,433.82 万元，其中主要有对广州市城实投资有限公司 39.6 亿元的委托贷款。

3、筹资活动现金流量分析

最近三年，筹资活动产生的现金流量净额分别为 36,682.91 万元、147,211.74 万元和 421,778.53 万元，随着公司业务规模的扩大，最近三年公司筹资活动的现金净流入逐年增加。

2013 年度，筹资活动产生的现金流量净额为 147,211.74 万元。其中，现金流入 421,456.56 万元，较 2012 年度增加 270,408.49 万元，主要为取得借款所收到的现金 397,187.57 万元；现金流出 274,244.82 万元，较 2012 年度增加 160,236.39 万元，主要为偿还债务所支付的现金 200,557.86 万元。

2014 年度，筹资活动产生的现金流量净额为 421,778.53 万元。其中，现金流入 916,171.39 万元，较 2013 年度增加 493,246.45 万元，主要为取得借款所收到现金 891,131.25 万元；现金流出 494,392.86 万元，较 2013 年度增加 217,732.49 万元，主要为偿还债务所支付现金 405,141.32 万元。

（三）偿债能力

1、主要偿债能力指标

报告期各期末，公司主要偿债指标如下表所示：

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	2.17	1.58	1.72	2.00
速动比率	0.64	0.59	0.78	1.08
资产负债率	79.97%	76.80%	73.05%	68.92%
项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
利息保障倍数	1.71	2.13	3.67	6.26
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%
经营活动现金流量（万元）	30,366.34	-16,631.52	5,991.12	-59,141.04

2、短期偿债能力分析

报告期各期末，公司流动比率分别为 2.00、1.72、1.58 和 2.13。最近三年末公司流动比率持续下降，主要因为最近三年公司业务规模增长较快，导致短期借款等流动负债的增长幅度较流动资产大所致。2015 年 9 月 30 日流动比率有所回升，主要是因为本期把广州市城实投资有限公司纳入合并范围，导致存货余额大幅增加 781,949.26 万元，而广州市城实投资有限公司的负债结构中 93.81% 为长期借款，流动负债较少。

报告期各期末，公司速动比率分别为 1.08、0.78、0.59 和 0.64。由于公司所处建筑施工行业和房地产行业的特性，存货在资产中占比较大，因此公司扣除存货后的速动比率相对较低。最近三年末公司速动比率持续下降，主要因为短期借款等流动负债随业务规模的扩大的增长较快所致。

3、长期偿债能力分析

从资产负债率方面看，由于建筑施工行业、房地产行业属于资金密集型行业，前期工程垫资、土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此公司财务杠杆一直保持较高水平。报告期各期末公司资产负债率分别为 68.92%、73.05%、76.80% 和 79.97%。由于公司主要靠银行借款、（超）短期融资券和中期票据等债务工具筹集发展资金，随着最近三年一期业务规模的持续扩大，公司的资产负债率持续上升趋势。

从利息保障倍数这一偿债指标来看，报告期各期末公司的利息保障倍数分别为 6.26 倍、3.67 倍、2.13 倍和 1.71 倍。公司利息保障倍数逐年下降，主要是因为公司近三年一期的有息负债规模持续上升，而盈利情况相对稳定。

随着宏观经济进入降息周期，公司未来将进一步提高直接融资比重，通过滚动发行债券品种逐步置换前期成本相对较高的融资工具，不断优化债务结构，降低资金使用成本，提高公司的盈利能力。总体来看，发行人的长期偿债能力较强，本期债券的按期偿付较有保障。

（四）盈利能力

最近三年及一期本公司的经营情况如下所示：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金额（万元）	金额（万元）	变化率	金额（万元）	变化率	金额（万元）
营业收入	725,657.83	1,089,725.04	7.32%	1,015,424.56	36.79%	742,300.92
营业利润	66,938.74	74,299.42	-29.27%	105,051.26	14.71%	91,582.31
利润总额	71,112.21	96,899.53	-11.13%	109,032.73	-16.65%	130,806.27
净利润	54,277.38	76,496.70	-8.13%	83,263.99	-14.32%	97,181.05
归属于母公司	42,611.83	55,028.75	9.88%	50,080.94	-30.88%	72,454.48

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度		2013 年度		2012 年度
	金额（万元）	金额（万元）	变化率	金额（万元）	变化率	金额（万元）
股东的净利润						

2013 年度的营业收入较 2012 年度大幅增加 36.79%，但净利润却同比下降了 14.32%，主要因为本期财务费用大幅上升和营业外收入大幅下降所致。2014 年度的营业收入较 2013 年度增加 7.32%，但净利润却同比下降了 8.13%，主要因为本期管理费用及财务费用大幅上升所致。对发行人盈利能力的详细分析如下：

1、营业收入分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）
主营业务小计	717,720.08	98.91%	1,085,018.66	99.57%	1,011,486.13	99.61%	736,390.30	99.20%
房地产销售	209,293.64	28.84%	330,309.09	30.31%	314,533.06	30.98%	236,071.38	31.80%
物业经营管理	82,198.70	11.33%	97,393.57	8.94%	73,754.67	7.26%	84,580.19	11.39%
建筑施工	358,012.43	49.34%	403,518.16	37.03%	379,409.93	37.36%	255,699.58	34.45%
酒店经营及旅游服务	10,954.31	1.51%	14,144.54	1.30%	10,811.75	1.06%	11,191.62	1.51%
货物及劳务销售	57,261.02	7.89%	239,653.29	21.99%	232,976.72	22.94%	148,847.54	20.05%
其他业务小计	7,937.75	1.09%	4,706.39	0.43%	3,938.43	0.39%	5,910.61	0.80%
合计	725,657.83	100.00%	1,089,725.04	100.00%	1,015,424.56	100.00%	742,300.92	100.00%

从上表可见，2012 年-2014 年发行人的营业收入主要由建筑工程总承包及施工业务、房地产销售业务、货物及劳务销售业务及物业经营管理业务构成。

最近三年，发行人营业总收入分别为 742,300.92 万元、1,015,424.56 万元和 1,089,725.04 万元，呈逐年增长趋势。

2013 年营业总收入较 2012 年增幅为 36.79%，其中房地产业务、建筑施工业务和货物及劳务销售业务增长明显。2013 年房地产宏观调控政策稳定，房地产市场回暖，刚性需求释放，一线城市房屋依然供不应求，地价和房价持续创造历史新高，使得公司的房地产业务收入和建筑工程总承包及施工业务收入分别较

2012 年增长 33.24% 和 48.38%。货物及劳务销售收入较 2012 年度增长 56.52%，主要因为燃料板块贸易规模扩大。

2014 年营业总收入较 2013 年增幅为 7.32%，其中，房地产销售业务、建筑工程总承包及施工业务和货物及劳务销售业务分别保持平稳增长，物业经营管理收入较 2013 年增长 32.05%，主要因为本期新承接了华美达酒店等物业管理业务所致。

2015 年 1-9 月，货物及劳务销售较以往年度大幅下降，主要是由于公司管理层结合当前煤炭贸易业务竞争加剧，广东省内需求大幅减少的现状，决定调整经营方向，大幅收缩煤炭贸易板块的业务规模，尽可能向建筑施工、房地产开发等优势主业靠拢。

2、营业成本分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)	金额 (万元)	占比 (%)
主营业务小计	542,798.03	99.70%	824,856.37	99.96%	758,191.79	99.94%	539,751.70	99.42%
房地产销售	133,132.07	24.45%	196,995.38	23.87%	170,189.81	22.43%	121,046.71	22.30%
物业经营管理	36,854.04	6.77%	26,371.70	3.20%	17,078.17	2.25%	31,651.06	5.83%
建筑施工	314,712.20	57.80%	362,042.06	43.87%	343,587.21	45.29%	240,266.37	44.26%
酒店经营及旅游服务	3,329.16	0.61%	3,438.91	0.42%	1,252.85	0.17%	1,936.74	0.36%
货物及劳务销售	54,770.57	10.06%	236,008.31	28.60%	226,083.76	29.80%	144,850.83	26.68%
其他业务小计	1,655.13	0.30%	332.18	0.04%	418.62	0.06%	3,159.94	0.58%
合计	544,453.16	100.00%	825,188.54	100.00%	758,610.41	100.00%	542,911.65	100.00%

最近三年，公司营业成本分别为 542,911.65 万元、758,610.41 万元和 825,188.54 万元，各项业务成本的变化趋势与收入基本一致。

3、利润情况分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	毛利润(万元)	毛利率 (%)	毛利润(万元)	毛利率 (%)	毛利润(万元)	毛利率 (%)	毛利润	毛利率 (%)

主营业务小计	174,922.05	24.37%	260,162.29	23.98%	253,294.34	25.04%	196,638.60	26.70%
房地产销售	76,161.57	36.39%	133,313.71	40.36%	144,343.25	45.89%	115,024.67	48.72%
物业经营管理	45,344.66	55.16%	71,021.86	72.92%	56,676.51	76.84%	52,929.13	62.58%
建筑施工	43,300.23	12.09%	41,476.11	10.28%	35,822.72	9.44%	15,433.22	6.04%
酒店经营及旅游服务	7,625.15	69.61%	10,705.63	75.69%	9,558.91	88.41%	9,254.88	82.69%
货物及劳务销售	2,490.45	4.35%	3,644.99	1.52%	6,892.96	2.96%	3,996.71	2.69%
其他业务小计	6,282.62	79.15%	4,374.21	92.94%	3,519.82	89.37%	2,750.67	46.54%
合计	181,204.67	24.97%	264,536.50	24.28%	256,814.16	25.29%	199,389.27	26.86%

最近三年，公司整体业务毛利率分别为 26.86%、25.29%和 24.28%，由于 50% 以上的营业利润来源于房地产销售业务板块，发行人整体业务毛利率主要受房地产业务毛利率变化的影响。最近三年，房地产销售业务毛利率分别为 48.72%、45.89%和 40.36%，呈逐年下降趋势，主要因为土地价格、人力资源成本、资金成本、原材料价格等成本不断上升，压缩了盈利空间所致。

最近三年，建筑工程总承包及施工业务的毛利率分别为 6.04%、9.44%和 10.28%，2012 年的毛利率较低，主要是因为当期承建了较多毛利率较低的保障房、安置房及市政工程项目。

最近三年，物业经营管理业务的毛利率分别为 62.58%、76.84%和 72.92%，2013 年和 2014 年的毛利率较高，主要是随着业务规模的扩大固定成本的占比下降所致。

4、期间费用分析

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	与营业收入的比例 (%)	金额 (万元)	与营业收入的比例 (%)	金额 (万元)	与营业收入的比例 (%)	金额 (万元)	与营业收入的比例 (%)
销售费用	14,960.59	2.06%	27,749.12	2.55%	19,953.92	1.97%	17,556.40	2.37%
管理费用	46,112.68	6.35%	79,306.17	7.28%	64,900.75	6.39%	58,045.16	7.82%
财务费用	21,569.95	2.97%	23,926.03	2.20%	13,211.03	1.30%	2,979.54	0.40%

项目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金额 (万元)	与营业 收入的 比例 (%)	金额 (万元)	与营业 收入 的比例 (%)	金额 (万元)	与营业 收入 的比例 (%)	金额 (万元)	与营业 收入 的比例 (%)
合计	82,643.22	11.39%	130,981.32	12.02%	98,065.71	9.66%	78,581.10	10.59%

最近三年，公司发生的销售费用分别为 17,556.40 万元、19,953.92 万元和 27,749.12 万元，分别占营业收入的 2.37%、1.97%和 2.55%，销售费用持续上升，主要因为公司业务规模扩大和经营范围的增加增加了相应的销售费用；公司发生的管理费用分别为 58,045.16 万元、64,900.75 万元和 79,306.16 万元，分别占营业收入的 7.82%、6.39%和 7.28%，最近三年管理费用的销售占比一直较高，主要是由于最近三年公司收购活动和国资委新划入的公司数增加，整合完善新公司造成管理费用持续上升；最近三年，公司发生的财务费用分别为 2,979.54 万元、13,211.03 万元和 23,926.03 万元，分别占营业收入的 0.40%、1.30%和 2.20%，财务费用占比持续上升，主要是因为随着公司经营规模的扩大，公司财务杠杆不断上升，导致财务费用持续增加。

5、投资收益

最近三年，发行人投资收益分别为 20,336.55 万元、18,594.78 万元和 12,270.93 万元。报告期内的投资收益主要为投资广州农村商业银行股份有限公司、交通银行、广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）取得的分红。

6、营业外收入和营业外支出

最近三年，发行人营业外收入分别为 41,972.25 万元、6,033.45 万元和 24,654.43 万元。2013 年较 2012 年减少 35,938.80 万元，主要原因 2012 年广州金蝶实业有限公司确认三旧改造政府收回其所有土地支付的补偿款为营业外收入 33,017.22 万元，而 2013 年无此项收。2014 年较 2013 年增加 18,620.98 万元，主要因为公司本部金蝶浔口地块所有相关的搬迁事宜皆已完成，公司将该项目剩余的政府拆迁补助 22,369.03 万元确认为拆迁补偿收入所致。

最近三年，公司营业外支出分别为 2,748.29 万元、2,051.98 万元和 2,054.33 万元。最近三年公司的营业外支出主要为固定资产处置损失、捐赠支出及罚款支

出。

（五）资产周转能力分析

最近三年一期，公司主要资产周转能力指标如下表所示：

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率*	11.48	17.99	35.03	50.24
存货周转率*	0.51	0.94	1.24	1.29

*备注：2015 年 1-9 月数据进行了年化处理。

最近三年，公司的应收账款周转率分别为 50.24、35.03 和 17.99。由于公司的房地产销售业务采取大部分采取预售模式，应收账款周转较快，因此应收账款周转率的下降主要受建筑施工业务和煤炭贸易业务影响。随着近年宏观经济下行，建筑施工业务和煤炭贸易业务的回款速度都有明显下降。2015 年 1-9 月，公司的应收账款周转率（年化）为 11.48，继续呈下降趋势。

最近三年，公司的存货周转率分别为 1.29、1.24 和 0.94。公司的存货主要以房地产开发业务形成的开发产品和开发成本为主，由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因此公司存货周转率偏低。公司的存货周转率逐年下降，主要是由于公司最近三年通过收购广东嘉德丰投资发展有限公司、海南锦绣实业有限公司和广州市广隆房地产有限公司等公司，存货余额增长较快。2015 年 1-9 月，公司的存货周转率（年化）为 0.51，较 2014 年有显著下降，主要因为本期把广州市城实投资有限公司 735,517.05 万元的存货纳入合并范围导致存货大幅增加。

（六）未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

详见本募集说明书之“第五节发行人基本情况”之“十、发行人主要业务情况”之“（三）发行人的经营方针及战略”。

第五节 募集资金运用

一、本次债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经于 2015 年 6 月 23 日召开的公司第三届董事会第二十四次会议审议通过，并于 2015 年 11 月 11 日经广州市人民政府国有资产监督管理委员会穗国资批【2015】142 号批准，公司向中国证监会申请面向合格投资者公开发行不超过 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券。

二、本期债券募集资金运用计划

本次债券采取分期发行方式，本期债券发行规模为 5 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟 100% 用于偿还公司债务，调整公司债务期限结构，降低财务费用。综合考虑发行人的融资成本及到期时间，目前发行人暂定偿还计划如下：

单位：万元

序号	借款人	贷款方	到期日期	以募集资金 偿还金额
1	广州珠江实业集团有限公司	上海浦发银行	2017 年 10 月 30 日	50,000
合计				50,000

考虑到募集资金实际到位时间尚无法确切估计，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本期债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，对具体偿还计划进行适当调整。

三、募集资金专项账户管理安排

为确保发行人募集资金的使用与说明书中陈述的用途一致，保障债券持有人的合法权利，发行人、受托管理人与平安银行股份有限公司广州小北支行签署《募集资金专项账户管理协议》，约定发行人在平安银行股份有限公司广州小北支行开立募集资金专项账户，委托平安银行股份有限公司广州小北支行作为监管银行对该账户进行管理。

第六节 备查文件

一、备查文件内容

- 1、发行人 2012 年、2013 年、2014 年经审计的财务报告及 2015 年三季度财务报告；
- 2、平安证券有限责任公司关于广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之主承销商核查意见；
- 3、广东君厚律师事务所关于广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券的法律意见书；
- 4、广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级报告；
- 5、广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之债券持有人会议规则；
- 6、广州珠江实业集团有限公司公开发行 2015 年公司债券之受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行内，投资者可以至公司及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅时间、地点

（一）查阅时间

本期债券发行存续期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

（二）查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本债券募集

说明书全文及上述备查件：

1、发行人：广州珠江实业集团有限公司

办公地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼

联系人：伍松涛

电话：+86-20-87780698

传真：+86-20-87609431

公司网站：www.gzprg.com.cn

2、主承销商：平安证券有限责任公司

办公地址：深圳市福田区金田路 4036 号荣超大厦 16-20 层

联系人：李雪、黄晟、冯海斌、覃建华、李悦、张航

电话：+86-755-22625190

传真：+86-755-82434614