

广州珠江实业集团有限公司
公司债券半年度报告
(2016 年)

二〇一六年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2016 年半年度财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

1、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人负债总额分别为 124.52 亿元、180.15 亿元、252.51 亿元和 284.63 亿元，资产负债率分别为 73.05%、76.80%、74.52%和 76.45%。发行人债务融资规模较大并大幅攀升，资产负债比重在报告期内呈现波动上升趋势。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。

2、短期偿债压力较大的风险

最近三年及一期末，公司的流动比率分别为 1.72、1.58、1.98 和 1.67；公司的速动比率分别为 0.78、0.59、0.58 和 0.58，速动比率总体呈下降趋势。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。

3、存货规模较大且增速较高的风险

最近三年及一期末，发行人存货期末余额占流动资产的比例分别为 54.64%、62.74%、70.83%和 65.50%，2015 年末及 2016 年 6 月 30 日发行人存货余额分别为 205.71 亿元和 211.48 亿元。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。

4、其他应收款金额较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款余额占总资产比例分别为 5.81%、5.45%、4.07%和 3.95%。发行人其他应收款余额较大，主要是部分合作开发项目支付的保证金余额和经营性往来款较大导致。发行人其他应收款余额较大，未来若发行人其他应收款及预付账款金额进一步增长，将占用公司大量流动资金，并对公司债务融资工具的到期兑付产生一定影响。

5、建筑施工和工程装修业务收入下滑的风险

最近三年及一期，发行人承接的建筑施工和工程装修合同金额分别为 50.64 亿元、35.77 亿元、41.81 亿元和 19.88 亿元。建筑施工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。

6、盈利能力波动的风险

最近三年及一期，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 45.89%、40.36%、36.06%和 30.63%，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。

7、营业外收入占比较高且波动较大的风险

最近三年及一期，公司营业外收入的金额分别为 0.60 亿元、2.47 亿元、0.75 亿元和 0.15 亿元，占各期利润总额的比列分别为 5.53%、25.44%、6.50%和 2.32%，各年之间波动较大，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，最近三年及一期，该项收入金额分别为 0.46 亿元和 2.40 亿元、0.37 亿元和 0.03 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。

8、经营性现金流波动较大的风险

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 0.60 亿元、-1.66 亿元、5.96 亿元和 15.91 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。

9、资金支出压力较大的风险

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-12.69 亿元、-45.08 亿元、-1.76 亿元和-19.49，其中 2013 年、2014 年及 2016 年上半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。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。

10、受限资产规模较大的风险

截至 2016 年 6 月 30 日，公司质押借款余额 17.00 亿元，抵押借款余额 65.15 亿元，抵质押借款共计 82.15 亿元。公司所有权受限资产主要因为为银行借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产及固定资产等。截至 2016 年 6 月 30 日，公司受限资产账面价值合计 106.47 亿元，占资产总额的 28.60%。公司抵质押借款及受限资产规模较大，资产的可变现能力相对较弱。截至半年报签署日，公司声誉及信用记录良好，与多家金融机构有着良好的合作关系，不存在银行借款及其他债务本金或利息偿付违约情形；但如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对公司的声誉及正常经营造成不利影响。

11、筹资风险

建筑工程承包及房地产行业对资金的需求量较大，资金的筹措对公司的持续、稳定发展具有重要影响，它直接影响公司能否按照计划完成建筑工程及房地产项目的开发。截至 2016 年 6 月 30 日，公司合并口径尚未使用的银行授信额度为 85.02 亿元。公司目前正处于快速发展期，开工建设的项目较多，对资金的需求

量较大，如果公司不能有效地筹集所需资金，将直接影响公司项目的实施和后续的发展。

12、房地产业务投资和经营风险

发行人的主营业务中房地产业务占比较大，2015 年半年度房地产板块收入占营业收入的 29.58%。2016 年上半年度房地产板块收入为 36.39 亿元，房地产板块业务收入占营业收入的比例为 54.08%，房地产业务已经成为发行人的第一大业务板块。发行人近年来房地产板块开发量较大、投资金额及拟建规模都较大，可能存在一定房地产业务投资风险。房地产行业周期性较强，受政策和市场供需关系的影响比较大，波动性较强。鉴于国家对房地产行业调控力度加大，房地产企业信贷融资压力加大，若发行人房地产项目融资渠道不畅或房地产市场景气度进一步恶化影响发行人投资项目的销售，发行人房地产业务经营将出现较大风险，而房地产业务的波动可能对公司整体经营产生一定的不良影响。

13、房地产项目去化速度较慢的风险

公司最近三年房产的竣工面积分别为 22.55 万平方米、9.85 万平方米及 32.19 万平方米，销售面积分别为 14.47 万平方米、11.26 万平方米和 27.45 万平方米，销售进度落后于竣工速度，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，存在去化速度较慢的风险，如果公司的产品在项目定位、销售策略等方面不能快速应对市场可能产生的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，对公司的经营造成不利影响。

14、公司 2016 年上半年度对外融资余额增长较快的风险

2016 年上半年度累计新增借款超过上年末净资产的 20%，对外融资余额增长较快。2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，本公司的有息负债分别为 172.15 亿元和 206.95 亿元。与 2015 年末相比，2016 年有息负债余额增加 34.81 亿元，占 2015 年末净资产总额 87.68 亿元的 39.70%。本公司有息负债的增加，主要是为了充分利用 2016 年上半年的低利率环境，储备足够的流动资金，以满足各类建筑施工类和房地产类工程项目的资金需求，公司对外融资余额增长较快；此外，公司开始利用公开发行公司债券进行融资，满足公司对中长期资金的需求，使得公司新

增借款超过了上年末净资产的 20%。如果发行人不能合理合理安排资金的使用，可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

目录

| | |
|---|-----------|
| 重要提示 | 1 |
| 重大风险提示 | 2 |
| 释义 | 9 |
| 第一节 公司及相关中介机构简介 | 12 |
| 一、公司基本信息 | 12 |
| 二、信息披露负责人 | 12 |
| 三、信息披露网址及置备地 | 12 |
| 四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况 | 13 |
| 五、中介机构情况 | 13 |
| 第二节 公司债券事项 | 15 |
| 一、债券基本信息 | 15 |
| 二、募集资金使用情况 | 15 |
| 三、资信评级情况 | 17 |
| 四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况 | 18 |
| 五、持有人会议召开情况 | 21 |
| 六、受托管理人履职情况 | 21 |
| 第三节 财务和资产情况 | 23 |
| 一、主要会计数据和财务指标 | 23 |
| 二、公司年度及半年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计报告的说明 | 26 |
| 三、主要资产和负债变动情况 | 26 |
| 四、逾期未偿还债项 | 29 |
| 五、权利受限情况 | 29 |
| 六、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况 | 30 |

| | |
|------------------------------|-----------|
| 七、对外担保的增减变动情况..... | 31 |
| 八、银行授信情况及偿还银行贷款情况..... | 32 |
| 第四节 业务和公司治理情况 | 33 |
| 一、公司业务情况..... | 33 |
| 二、公司主要经营情况..... | 37 |
| 三、严重违约情况..... | 42 |
| 四、公司独立性情况..... | 42 |
| 五、非经营性往来占款或资金拆借情况..... | 42 |
| 六、公司治理、内部控制情况..... | 42 |
| 第五节 重大事项 | 43 |
| 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项..... | 43 |
| 二、关于破产重整事项..... | 43 |
| 三、关于司法机关调查事项..... | 43 |
| 四、关于重大事项..... | 43 |
| 第六节 备查文件目录 | 45 |
| 附件 审计报告、财务报表及附注..... | 47 |

释义

在本半年度报告中，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（面向合格投资者）》 |
| 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》 |
| 报告期 | 指 | 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日 |
| 2016 年上半年度 | 指 | 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日 |
| 2015 年上半年度 | 指 | 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 6 月 30 日 |
| 最近三年及一期 | 指 | 2013 年度、2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-6 月 |
| 最近三年及一期末 | 指 | 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 及 2016 年 6 月 30 日 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 如无特别说明，为人民币元、万元、亿元 |
| 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 |

注：本半年报中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

| | |
|-------|---|
| 中文名称 | 广州珠江实业集团有限公司 |
| 中文简称 | 珠江实业集团 |
| 法定代表人 | 郑暑平 |
| 注册地址 | 广州市越秀区环市东路 371 越秀区环号世贸中心大厦南塔 28、29 楼 |
| 办公地址 | 广州市越秀区环市东路 371 越秀区环号世贸中心大厦南塔 28、29 楼 |
| 邮政编码 | 510095 |
| 公司网址 | http://www.gzprg.com.cn/ |

二、信息披露负责人

| | |
|------|--------------------------------------|
| 姓名 | 伍松涛 |
| 联系地址 | 广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28-29 楼 |
| 电话 | 020-87780698 |
| 传真 | 020-87609431 |
| 电子信箱 | wust@gzprg.com.cn |

三、信息披露网址及置备地

| | |
|------------------|---|
| 登载半年度报告的交易场所网站网址 | http://www.sse.com.cn |
| 半年度报告备置地 | 广州市越秀区环市东路 371-375 |

四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

自公司成立至本半年度报告签署日，公司控股股东未发生变更。控股股东、实际控制人信息与募集说明书披露情况一致。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2016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2016年半年报签署日，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。

从本期债券发行日至本半年度报告签署日，公司董事、监事及其他高级管理人员未发生变更。

五、中介机构情况

（一）会计师事务所

| 信息 | | 对应债券 |
|------|-----------------------------|----------|
| 名称 | 大华会计师事务所（特殊普通合伙） | 16 珠江 01 |
| 办公地址 | 北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层 | |

（二）受托管理人

| 信息 | | 对应债券 |
|------|------------------------------|----------|
| 名称 | 平安证券有限责任公司 | 16 珠江 01 |
| 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 | |

| | | |
|------|---------------|--|
| 联系电话 | 0755-22621039 | |
|------|---------------|--|

(三) 资信评级机构

| 信息 | | 对应债券 |
|------|-----------------------|----------|
| 名称 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 16 珠江 01 |
| 办公地址 | 上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼 | |

(四) 中介机构变更情况

从本期债券发行日至本半年度报告签署日，公司聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

截至2016年6月30日，公司已发行尚未到期的公司债券共计一期，为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）（简称“16珠江01”，证券代码：136289.SH）；主承销商及受托管理人为平安证券有限责任公司，资信评级机构为上海新世纪资信评估投资服务有限公司。

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

| | |
|-----------------|----------------------------------|
| 1、债券代码 | 136289.SH |
| 2、债券简称 | 16 珠江 01 |
| 3、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) |
| 4、发行日 | 2016-03-15 |
| 5、到期日 | 2021-03-15 |
| 6、债券余额 | 5 亿元 |
| 7、利率 | 3.32% |
| 8、还本付息方式 | 每年付息一次，到期一次还本 |
| 9、上市或转让场所 | 上海证券交易所 |
| 10、投资者适当性安排 | 向合格投资者公开发行 |
| 11、报告期内付息兑付情况 | 截至 2016 年 6 月 30 日，本期债券尚未进行本息兑付 |
| 12、特殊条款的触发及执行情况 | 本期债券无特殊条款安排 |

二、募集资金使用情况

| | |
|------|----------------------------------|
| 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) |
|------|----------------------------------|

| | |
|--------------|--|
| 募集资金总额 | 5 亿元 |
| 募集资金使用情况 | 截至本报告签署日，本公司已按照《募集说明书》的约定，从募集资金专项账户上提取 2.25 亿元用于偿还上海浦发银行于 2017 年 10 月 30 日到期的贷款，尚有 2.71 亿元募集资金未使用，后续将按照《募集说明书》的约定继续偿还前述贷款。 |
| 募集资金期末余额 | 2.71 亿元 |
| 履行的程序 | 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，并经中国证监会于 2016 年 1 月 7 日签发的“证监许可[2016]50 号”文核准，发行了规模为 5 亿元的“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)”。本期公司债券募集说明书约定，公司拟将本期债券募集资金中的 5 亿元全部用于偿还银行贷款 |
| 募集资金专项账户运作情况 | 本期债券扣除发行费用之后的净募集资金已于 2016 年 3 月 17 日汇入在平安银行股份有限公司广州小北支行开立的募集资金专项账户。该专项帐户运作规范。 |
| 是否与募集说明书承诺 | 截止本半年报报告日，募集资金使用情况和募集说 |

| | |
|----|----------|
| 一致 | 说明书承诺一致。 |
|----|----------|

三、资信评级情况

(一) 定期与不定期跟踪评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2016 年 6 月 3 日出具的《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券跟踪评级报告》(新世纪跟踪[2016]100177), 公司主体长期信用等级为 AA+, 本次已发行公司债券“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)”的信用等级为 AA+。发行人主体评级和债券评级均未发生变动。在跟踪评级期限内, 上海新世纪资信评估投资服务有限公司将于本期债券发行主体年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级, 并发布定期跟踪评级结果及报告。上海新世纪资信评估投资服务有限公司的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过上海新世纪资信评估投资服务有限公司网站(www.shxsj.com.cn)予以公告。从本期债券发行之日起至本报告出具日, 上海新世纪资信评估投资服务有限公司仅对本期债券出具一期定期跟踪评级报告。

(二) 报告期内评级差异情况

公司截止 2016 年 6 月 30 日在中国境内发行的其他债券、债务融资工具的主体评级情况如下:

| 债券名称 | 评级机构 | 评级时间 | 评级结论 | 是否存在差异 |
|---------------|-------------------|----------|------|--------|
| 16 珠江 01 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 2016-6-3 | AA+ | 否 |
| 15 粤珠江 MTN001 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 2016-6-3 | AA+ | 否 |
| 14 粤珠江 MTN002 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 2016-6-3 | AA+ | 否 |
| 14 粤珠江 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 2016-6-3 | AA+ | 否 |

| | | | | |
|------------------|-------------------|------------|-----|-----|
| MTN001 | | | | |
| 14 粤珠江 PPN004 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 14 粤珠江 PPN003 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 14 粤珠江 PPN002 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 16 粤珠江 CP001 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 2016-6-3 | AA+ | 否 |
| 14 粤珠江 PPN001 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 16 粤珠江 SCP002 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 16 粤珠江 SCP001 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 不适用 | 不适用 | 不适用 |
| 15 粤珠江 CP002 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司 | 2015-12-31 | AA+ | 否 |

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

（一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）本期债券增信机制

本次债券无担保。

（三）本期债券偿债计划及保障措施

1、利息支付执行情况

本期债券起息日为 2016 年 3 月 15 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券每年的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 15 日（如遇法定及政府指定节假日或休息

日，则顺延至其后的第 1 个工作日)。截至年度报告出具日，本期债券尚未到首个付息日。

2、偿债保障措施执行情况

根据《募集说明书》，为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施，上述偿债保障措施执行情况良好。

(1) 募集资金专款专用

根据《募集说明书》，本期债券的募集资金全部用以偿还银行贷款，具体明细如下：

表：募集资金偿还银行贷款情况

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 |

截至本报告签署日，本公司已严格依照公司股东会决议及《募集说明书》约定的资金投向，已使用 2.25 亿元，仍有 2.71 亿元尚未使用。

(2) 《债券持有人会议规则》执行情况

公司按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债

券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。2016 年半年度未发生启动债券持有人会议召开的事项。

(3) 《债券受托管理协议》执行情况

公司已按照《管理办法》的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的利益。

(4) 设立专门的偿付工作小组

公司已指定公司财务部牵头负责协调本次债券偿付工作，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。截至本报告签署日，本期债券未届偿付期。

(5) 制定专项信息披露制度

本报告期内，公司按照募集说明书中关于信息披露义务的有关内容严格执行。公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

(6) 其他保障措施执行情况

公司预计不能偿还债务时，公司将按照债券受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。本报告期内，公司未出现上述情况。

3、专项偿债账户

公司在平安银行股份有限公司广州小北支行开立了本期债券专项偿债账户，专项偿债账户内资金专门用于本期债券的本息兑付。公司、受托管理人与平安银

行股份有限公司广州小北支行签订《专项偿债账户监管协议》，规定平安银行股份有限公司广州小北支行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。账户信息如下：

开户行：平安银行股份有限公司广州小北支行

账户名：广州珠江实业集团有限公司

账号：11015056766188

报告年度内，专项偿债账户的提取情况如下：公司已按照《募集说明书》的约定，从募集资金专项账户上提取 2.25 亿元用于偿还上海浦发银行于 2017 年 10 月 30 日到期的贷款，尚有 2.71 亿元募集资金尚未使用，后续将按照《募集说明书》的约定继续偿还前述贷款。公司指定财务部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，公司将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，保证在本息兑付日前能获得充足的资金用于清偿全部到期应付的本息。

五、持有人会议召开情况

公司按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。截止 2016 年 6 月 30 日，未发生启动债券持有人会议召开的事项。

六、受托管理人履职情况

平安证券作为本次公司债券的主承销商和受托管理人，履行募集说明书及受托管理协议约定的义务，在报告期内对发行人进行持续跟踪和监督。

（一）存续期督导

平安证券持续关注和调查了解了发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。

（二）利益冲突及风险防范机制

平安证券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在受托管理协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于双方之间、一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务。针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与受托管理协议项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及受托管理协议的约定诚实、勤勉、独立地履行受托管理协议项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行受托管理协议服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

截至本报告签署日，受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

第三节 财务和资产情况

一、主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元

| | 2016年6月30日 | 2015年12月31日 | 同比变动比例 | 原因 |
|---------------|--------------|--------------|----------|-----|
| 总资产 | 3,723,151.84 | 3,388,407.82 | 9.88% | —— |
| 归属母公司股东的净资产 | 602,576.92 | 588,100.03 | 2.46% | —— |
| | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 | 同比变动比例 | 原因 |
| 营业收入 | 672,877.30 | 471,763.09 | 42.63% | (1) |
| 归属母公司股东的净利润 | 35,028.33 | 31,915.36 | 9.75% | —— |
| 经营活动产生的现金流净额 | 159,139.74 | 13,732.08 | 1058.89% | (2) |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -194,928.22 | -26,772.21 | 628.10% | (3) |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 285,282.43 | 73,095.29 | 290.29% | (4) |
| 期末现金及现金等价物余额 | 722,440.18 | 353,606.06 | 104.31% | (5) |

(二) 主要财务指标

单位：万元

| | 2016年6月30日 | 2015年12月31日 | 同比变动比例 | 原因 |
|----------|------------|-------------|---------|----|
| 流动比率 | 1.67 | 1.98 | -15.39% | —— |
| 速动比率 | 0.58 | 0.58 | 0.07% | —— |
| 资产负债率(%) | 76.45% | 74.52% | 2.59% | —— |

| | | | | |
|----------|------|------|--------|----|
| 利息保障倍数 | 2.13 | 1.77 | 20.34% | |
| 贷款偿还率（%） | 100% | 100% | 0.00% | —— |
| 利息偿付率（%） | 100% | 100% | 0.00% | —— |

注：上述财务指标计算方法如下：

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

（三）变动原因分析

（1）2015年上半年度及2016年上半年度，公司的营业收入分别为471,763.09万元和672,877.30万元，与2015年上半年度相比，2016年上半年度公司营业收入上升42.63%，主要原因是房地产板块收入增长所致。房地产板块大幅增长，主要是在国内房地产市场整体回暖的宏观形势下，本期在售房地产项目销售情况良好，如本公司的岭南苑项目、金蝶项目，广州珠江实业开发股份有限公司的增城项目、嘉园项目。

（2）2015年上半年度及2016年上半年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为13,732.08万元和159,139.74万元，与2015年上半年度相比，2016年

上半年度经营活动产生的现金流量净额增加了 1,058.89%，主要原因是房地产板块收入增长所致。与上年同期相比，房地产板块有大幅度的增长，主要是在国内房地产市场整体回暖的宏观形势下，本期在售房地产项目销售情况良好，如本部的岭南苑项目、金蝶项目、广州珠江实业开发股份有限公司的增城项目、嘉园项目；物业经营管理板块上半年的业务经营状况良好，呈现了稳健并有上升的发展态势。酒店经营及旅游服务收入比去年同期下降 10.81%，其中受市场客观因素及管理等原因影响，花园酒店收入下降 24.65%，南田温泉酒店收入下降 13.75%。

(3) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-26,772.21 万元和-194,928.22 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度投资活动产生的现金流量净支出增加 628.10%，主要原因是 2016 年上半年度本公司对外支付陕西万众委托贷款 9.30 亿元，以及广州珠江实业开发股份有限公司对外支付海南金水湾项目委托贷款 7.00 亿元等。

(4) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 73,095.29 万元和 285,282.43 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度筹资活动产生的现金流量净额增加了 290.29%，主要原因是由于公司业务发展的需要，本期对外融资额增大所致。

(5) 2015 年 6 月 30 日及 2016 年 6 月 30 日，公司期末现金及现金等价物余额分别为 353,606.06 万元和 722,440.18 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度期末现金及现金等价物余额净额增加了 104.31%，主要原因是由于公司业务发展的需要，本期对外融资额增大所致。

二、公司年度及半年度财务报告被会计师事务所出具非标准

审计报告的说明

适用 不适用

三、主要资产和负债变动情况

| 项目 | 2016年6月30日 | 占总资产比例 | 2015年12月31日 | 占总资产比例 | 本期期末金额较上期期末变动比例 |
|---------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|-----------------|
| 流动资产： | | | | | |
| 货币资金 | 727,650.18 | 19.54% | 478,210.33 | 14.11% | 52.16% |
| 交易性金融资产 | 53,120.41 | 1.43% | 43,184.82 | 1.27% | 23.01% |
| 应收票据 | 588.42 | 0.02% | 131.51 | 0.00% | 347.43% |
| 应收账款 | 143,681.29 | 3.86% | 167,409.04 | 4.94% | -14.17% |
| 预付款项 | 11,273.86 | 0.30% | 43,904.74 | 1.30% | -74.32% |
| 其他应收款 | 147,063.16 | 3.95% | 138,011.15 | 4.07% | 6.56% |
| 存货 | 2,057,100.27 | 55.25% | 2,114,815.33 | 62.41% | -2.73% |
| 其他流动资产 | 167.06 | 0.00% | 107.75 | 0.00% | 55.04% |
| 流动资产合计 | 3,140,644.65 | 84.35% | 2,985,774.67 | 88.12% | 5.19% |
| 非流动资产： | | | | | |
| 可供出售金融资产 | 102,190.90 | 2.74% | 83,270.67 | 2.46% | 22.72% |
| 长期股权投资 | 50,250.02 | 1.35% | 43,250.02 | 1.28% | 16.18% |
| 投资性房地产 | 130,669.84 | 3.51% | 133,040.99 | 3.93% | -1.78% |
| 固定资产 | 64,908.47 | 1.74% | 67,200.06 | 1.98% | -3.41% |
| 固定资产清理 | - | - | 131.84 | 0.00% | -100.00% |
| 在建工程 | 9,106.19 | 0.24% | 9,172.05 | 0.27% | -0.72% |
| 无形资产 | 1,390.37 | 0.04% | 1,463.77 | 0.04% | -5.01% |
| 商誉 | 2,713.55 | 0.07% | 69.02 | 0.00% | 3831.54% |
| 长摊待摊费用 | 8,182.18 | 0.22% | 9,983.19 | 0.29% | -18.04% |
| 递延所得税资产 | 5,095.66 | 0.14% | 4,951.56 | 0.15% | 2.91% |

| 项目 | 2016年6月30日 | 占总资产比例 | 2015年12月31日 | 占总资产比例 | 本期期末金额较上期期末变动比例 |
|----------------|---------------------|----------------|---------------------|----------------|-----------------|
| 其他非流动资产 | 208,000.00 | 5.59% | 50,100.00 | 1.48% | 315.17% |
| 非流动资产合计 | 582,507.19 | 15.65% | 402,633.15 | 11.88% | 44.67% |
| 资产总计 | 3,723,151.84 | 100.00% | 3,388,407.82 | 100.00% | 9.88% |
| 流动负债: | | | | | |
| 短期借款 | 342,400.00 | 9.20% | 293,765.00 | 8.67% | 16.56% |
| 应付账款 | 141,175.13 | 3.79% | 176,653.11 | 5.21% | -20.08% |
| 预收款项 | 156,545.56 | 4.20% | 155,688.49 | 4.59% | 0.55% |
| 应付职工薪酬 | 11,035.66 | 0.30% | 10,566.64 | 0.31% | 4.44% |
| 应交税费 | 28,854.14 | 0.77% | 35,070.64 | 1.04% | -17.73% |
| 应付利息 | 29,523.37 | 0.79% | 21,323.82 | 0.63% | 38.45% |
| 应付股利 | 3,718.33 | 0.10% | 268.33 | 0.01% | 1285.73% |
| 其他应付款 | 346,378.31 | 9.30% | 340,562.02 | 10.05% | 1.71% |
| 一年内到期的非流动负债 | 284,245.81 | 7.63% | 142,450.00 | 4.20% | 99.54% |
| 其他流动负债 | 535,000.00 | 14.37% | 335,000.00 | 9.89% | 59.70% |
| 流动负债合计 | 1,878,876.32 | 50.46% | 1,511,348.06 | 44.60% | 24.32% |
| 非流动负债: | | | | | |
| 长期借款 | 631,776.83 | 16.97% | 681,148.22 | 20.10% | -7.25% |
| 应付债券 | 276,099.58 | 7.42% | 269,099.58 | 7.94% | 2.60% |
| 长期应付款 | 10,119.15 | 0.27% | 9,069.02 | 0.27% | 11.58% |
| 专项应付款 | 7,120.09 | 0.19% | 7,450.64 | 0.22% | -4.44% |
| 递延所得税负债 | 39,529.66 | 1.06% | 44,118.24 | 1.30% | -10.40% |
| 其他非流动负债 | 2,826.02 | 0.08% | 2,877.11 | 0.08% | -1.78% |
| 非流动负债合计 | 967,471.33 | 25.99% | 1,013,762.82 | 29.92% | -4.57% |
| 负债合计 | 2,846,347.65 | 76.45% | 2,525,110.88 | 74.52% | 12.72% |

(1) 2015年末及2016年6月30日, 货币资金分别为478,210.33万元和727,650.18万元, 与2015年末相比, 2016年6月30日货币资金余额增幅52.16%,

主要是 2016 年公司由于房地产及建筑业务发展需要对外融资额增大所致。

(2) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日, 应收票据分别为 131.51 万元和 588.42 万元, 与 2015 年末相比, 2016 年 6 月 30 日应收票据余额增幅 347.42%, 主要是由于 2016 年个别客户结算方式改变所致。

(3) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日, 预付款项分别为 43,904.74 万元和 11,273.86 万元, 与 2015 年末相比, 2016 年 6 月 30 日其他流动资产余额减少 74.32%, 主要是由于 2016 年广州珠江实业开发股份有限公司预付工程款结转至存货较多所致。

(4) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日, 其他流动资产分别为 107.75 万元和 167.06 万元, 与 2015 年末相比, 2016 年 6 月 30 日其他流动资产余额增幅 55.04%, 主要是由于 2016 年公司待处理财产损益增加所致。

(5) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日, 商誉分别为 69.02 万元和 2,713.55 万元, 与 2015 年末相比, 2016 年 6 月 30 日其他流动资产余额增幅 3831.72%, 主要是由于广州市华侨房屋开发有限公司下属子公司收购白云起凤项目产生的溢价导致的增长。

(6) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日, 其他非流动资产分别为 50,100.00 万元和 208,000.00 万元, 与 2015 年末相比, 2016 年 6 月 30 日其他流动资产余额增幅 315.17%, 主要是由于本公司增加对陕西万众地产有限公司委贷投资 9.3 亿元, 减少金水湾委贷投资 5,000 万; 广州珠江实业开发股份有限公司增加对金水湾委贷投资 7 亿元。

(7) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，应付利息分别为 21,323.82 万元和 29,523.37 万元，与 2015 年末相比，2016 年 6 月 30 日应付利息余额增幅 38.45%，主要是由于本公司和下属子公司广州市城实投资有限公司对外融资额增加使得应付利息增长所致。

(8) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，应付股利分别为 268.33 万元和 3,718.33 万元，与 2015 年末相比，2016 年 6 月 30 日应付股利余额增幅 1285.73%，主要是本公司计提尚未支付的永续债股利所致。

(9) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，一年内到期的非流动负债分别为 142,450.00 万元和 284,245.81 万元，与 2015 年末相比，2016 年 6 月 30 日一年内到期的非流动负债余额增幅 99.54%，主要是由于部分将于一年内到期的长期借款和应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

(10) 2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，其他流动负债分别为 335,000.00 万元和 535,000.00 万元，与 2015 年末相比，2016 年 6 月 30 日其他流动负债余额增幅 59.70%，主要是由于公司于 2016 年新发行的短期融资券和超短期融资券所致。

四、逾期未偿还债项

适用 不适用

五、权利受限情况

截至 2016 年 6 月 30 日，公司所有权受限制的资产账面价值合计为 106.47 亿元，占公司总资产的比例为 28.60%，其中货币资金为 5,210.00 万元、存货为

944,130.16 万元、投资性房地产为 112,806.27 万元、固定资产为 2,582.90 万元。较大的受限资产规模将影响公司未来以资产抵质押的方式进行债务融资的能力，且若未来公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。受限资产具体情况如下：

单位：万元

| 受限资产内容 | 金额 |
|--------|--------------|
| 货币资金 | 5,210.00 |
| 存货 | 944,130.16 |
| 投资性房地产 | 112,806.27 |
| 固定资产 | 2,582.90 |
| 合计 | 1,064,729.33 |

六、其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他债务融资工具情况如下：

| 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 | 60,000 | 2014/4/29 | 5 | 7.35% | 信用 | 按时付息， |

| 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 |
|------------|------------------|------------|------------|-----------|----------|----|---------------|
| | 集团有限公司 | | | | | | 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 | 已偿还 |
| 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 |
| 短期融资 券 | 广州珠江实业 集团有限公司 | 200,000 | 2015/02/12 | 0.74 | 4.90% | 信用 | 已偿还 |
| 短期融资 券 | 广州珠江实业 集团有限公司 | 45,000 | 2015/04/27 | 1 | 4.53% | 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 | 2014/06/19 | 3 | 7.80% | 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 | 2015/10/26 | 0.74 | 3.49% | 信用 | 按时付息, 尚未到期 |
| 合计 | - | 1,235,000 | | | ---- | | |

七、对外担保的增减变动情况

截止本半年度报告签署之日，发行人无对外担保事项。

八、银行授信情况及偿还银行贷款情况

公司具有良好的资信状况，与银行机构建立了良好的合作关系。截至 2016 年 6 月 30 日，公司按时偿还银行贷款本息，未发生逾期的情况。截至 2016 年 6 月 30 日，公司已获得各金融机构贷款授信额度总额 164.80 亿元，其中已使用授信额度 79.78 亿元，尚未使用的授信额度为 85.02 亿元。

第四节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）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。

（二）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。

（三）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之一。该板块的主要运营主体为珠江实业集团有限公司、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：珠江实业集团有限公司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。

二、公司主要经营情况

(一) 主要经营业务

1、营业收入的构成及比例

| 项目 | 2016年1-6月 | | 2015年1-6月 | | 同比增减 (%) |
|-----------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|---------------|
| | 金额(万元) | 占比(%) | 金额(万元) | 占比(%) | |
| 主营业务小计 | 666,300.11 | 99.02% | 466,674.11 | 98.92% | 42.78% |
| 房地产销售 | 363,870.50 | 54.08% | 139,529.09 | 29.58% | 160.78% |
| 物业经营管理 | 57,865.90 | 8.60% | 54,799.13 | 11.62% | 5.60% |
| 建筑施工 | 238,050.39 | 35.38% | 245,861.55 | 52.12% | -3.18% |
| 酒店经营及旅游服务 | 6,513.32 | 0.97% | 7,302.87 | 1.55% | -10.81% |
| 货物及劳务销售 | - | - | 19,181.47 | 4.07% | -100.00% |
| 其他业务小计 | 6,577.19 | 0.98% | 5,088.98 | 1.08% | 29.24% |
| 合计 | 672,877.30 | 100.00% | 471,763.09 | 100.00% | 42.63% |

2、营业收入、成本、费用、现金流等项目的增减变动情况

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 | 同比变动(%) |
|---------|------------|------------|---------|
| 营业总收入 | 672,877.30 | 471,763.09 | 42.63% |
| 其中：营业收入 | 672,877.30 | 471,763.09 | 42.63% |

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 | 同比变动(%) |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 营业总成本 | 614,051.62 | 436,775.70 | 40.59% |
| 其中：营业成本 | 506,468.16 | 352,839.32 | 43.54% |
| 营业税金及附加 | 53,859.37 | 27,764.56 | 93.99% |
| 销售费用 | 12,814.41 | 10,329.72 | 24.05% |
| 管理费用 | 31,871.57 | 31,455.13 | 1.32% |
| 财务费用 | 9,028.10 | 14,746.27 | -38.78% |
| 资产减值损失 | 10.00 | -359.30 | -102.78% |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | -693.77 | -619.77 | 11.94% |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 6,939.78 | 12,236.73 | -43.29% |
| 营业利润（亏损以“-”号填列） | 65,071.68 | 46,604.34 | 39.63% |
| 加：营业外收入 | 1,529.25 | 2,839.07 | -46.14% |
| 减：营业外支出 | 575.34 | 1,007.31 | -42.88% |
| 利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 66,025.59 | 48,436.10 | 36.31% |
| 减：所得税费用 | 23,482.40 | 11,305.08 | 107.72% |
| 净利润（净亏损以“-”号填列） | 42,543.19 | 37,131.02 | 14.58% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 35,028.33 | 31,915.36 | 9.75% |
| 少数股东损益 | 7,514.86 | 5,215.66 | 44.08% |
| 其他综合收益 | 529.64 | -941.83 | -156.24% |
| 综合收益总额 | 43,072.82 | 36,189.19 | 19.02% |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 35,557.96 | 30,973.53 | 14.80% |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 7,514.86 | 5,215.66 | 44.08% |
| 经营活动现金净流量 | 159,139.74 | 13,732.08 | 1058.89% |

（1）2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的营业收入分别为 471,763.09 万元和 672,877.30 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司营业收入上升 42.63%，主要原因是房地产板块收入增长所致。房地产板块大幅增长，主要是在国内房地产市场整体回暖的宏观形势下，本期在售房地产项目销售情况良好，如本部的岭南苑项目、金蝶项目、广州珠江实业开发股份有限公司的增城项目、嘉园项目。

(2) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的营业成本分别为 352,839.32 万元和 506,468.16 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司营业收入上升 43.54%，主要原因是营业收入大幅增加，营业成本与营业收入变动一致。

(3) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的营业税金及附加分别为 27,764.56 万元和 53,859.37 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司营业税金及附加增长 93.99%，主要原因是收入增长特别是房地产销售收入的增长导致营业税及其附加和土地增值税均有较大幅度的增长。

(4) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的财务费用分别为 14,746.27 万元和 9,028.10 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司财务费用下降 38.78%，主要原因是本集团整体融资成本有所降低，故财务费用净额也相应有所下降。

(5) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的资产减值损失分别为 -359.30 万元和 10.00 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司由资产减值收入转为资产减值损失，主要原因是 2015 年上半年度由于中国房地产市场整体整体表现优异，部分建筑业板块客户的经营状况好转，公司管理层转回了少量应收款项类减值准备，而 2016 年上半年度，公司根据应收款项类客户的实际情况计提了减值准备。

(6) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的营业外收入分别为 2,839.07 万元和 1,529.25 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司营业外收入下降 46.14%，主要原因是公司收到和结转的拆迁补偿款减少所致。

(7) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的营业外支出分别为 1,007.31 万元和 575.34 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司营业外支出下降 42.88%，主要原因是 2016 年上半年度公司的捐赠支出和赔偿金、违约金及罚款支出减少所致。

(8) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的少数股东损益分别为 5,215.66 万元和 7,514.86 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司少数股东损益增长 44.08%，主要原因是 2016 年上半年度公司非全资子公司的净利润增长较多。

(9) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的其他综合收益分别为 -941.83 万元和 529.64 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司其他综合收益增长 156.24%，主要原因是 2016 年上半年度公司可供出售金融资产公允价值变动损益增加。

(10) 2015 年上半年度及 2016 年上半年度，公司的经营活动产生的现金流量净额分别为 13,732.08 万元和 159,139.74 万元，与 2015 年上半年度相比，2016 年上半年度公司经营活动产生的现金流量净额增加 1,058.89%，主要原因是房地产板块收入增长所致。与上年同期相比，房地产板块有大幅度的增长，主要是在国内房地产市场整体回暖的宏观形势下，本期在售房地产项目销售情况良好，如本部的岭南苑项目、金蝶项目、广州珠江实业开发股份有限公司的增城项目、嘉园项目；物业经营管理板块上半年的业务经营状况良好，呈现了稳健并有上升的发展态势；工程服务同比下降 3.18%，广州燃料集团有限公司的钢材业务比上年同期有所减少。酒店经营及旅游服务收入比去年同期下降 10.81%，其中受市场

客观因素及管理等原因影响，花园酒店收入下降 24.65%，南田温泉酒店收入下降 13.75%。

（二）利润的重大变化来自非主要经营业务

2016 年上半年度，公司投资收益为 6,939.78 万元，投资收益主要为持有可供出售金融资产广州农村商业银行股份有限公司分红所得收益，较 2015 年上半年度 12,236.73 万元降低 43.29%，主要是由于可供出售金融资产分红所得收益减少所致。2016 年上半年，公司营业外收入为 1,529.25 万元，主要系体育文化收取政府补贴以及燃料公司结转搬迁补偿收入，较 2015 年上半年度 2,839.07 万元降低 46.14%，主要是由于本集团 2016 年上半年度收到的拆迁补偿款减少所致。

（三）投资状况

1、年度新增投资情况

本公司增加对陕西万众地产有限公司股权投资 7,000 万及对其发放委贷投资 9.30 亿元；广州珠江实业开发股份有限公司增加对金水湾项目委贷投资 7 亿元。

2、重大股权投资

| 被投资单位名称 | 本企业持股比例 (%) | 期末资产总额 (万元) | 期末负债总额 (万元) | 期末净资产总额 (万元) | 本年营业收入总额 (万元) | 本年净利润 (万元) |
|------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|------------|
| 陕西万众地产有限公司 | 49.00 | 413,613.00 | 399,355.00 | 14,258.00 | 0.00 | -265.26 |

3、重大非股权投资

本公司增加对陕西万众委贷投资 9.3 亿元；广州珠江实业开发股份有限公司增加对金水湾项目委贷投资 7 亿元。

三、严重违约情况

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

四、公司独立性情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

五、非经营性往来占款或资金拆借情况

发行人不存在非经营性往来占款和资金拆解的情形，同时无违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

六、公司治理、内部控制情况

报告期内，公司在公司治理和内部控制等方面，均不存在违反严格按照《公司法》、《公司章程》规定的情况。报告期内，公司如约执行募集说明书相关约定和承诺。

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

报告期内，公司不存在重大诉讼、仲裁和行政处罚事项情形。

二、关于破产重整事项

适用 不适用

报告期内，公司不存在破产重整相关事项。

三、关于司法机关调查事项

适用 不适用

报告期内，不存在公司被司法机关调查事项。

四、关于重大事项

(一)《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

| 序号 | 重大事项 | 有/无 |
|----|----------------------------------|-----|
| 1 | 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化 | 无 |
| 2 | 债券信用评级发生变化 | 无 |
| 3 | 发行人主要资产被查封、扣押、冻结 | 无 |
| 4 | 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况 | 无 |
| 5 | 发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十 | 有 |
| 6 | 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十 | 无 |
| 7 | 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失 | 无 |
| 8 | 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定 | 无 |
| 9 | 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚 | 无 |

| | | |
|----|---|---|
| 10 | 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化 | 无 |
| 11 | 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件 | 无 |
| 12 | 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施 | 无 |
| 13 | 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项 | 无 |

关于 2016 年上半年度累计新增借款超过上年末净资产的 20% 的说明：

2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，本公司的有息负债分别为 172.15 亿元和 206.95 亿元。与 2015 年末相比，2016 年有息负债余额增加 34.81 亿元，占 2015 年末净资产总额 87.68 亿元的 39.70%。本公司有息负债的增加，主要是为了充分利用 2016 年上半年的低利率环境，储备足够的流动资金，以满足各类建筑施工类和房地产类工程项目的资金需求，公司对外融资余额增长较快；此外，公司开始利用公开发行公司债券进行融资，满足公司对中长期资金的需求，使得公司新增借款超过了上年末净资产的 20%。

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项

适用 不适用

报告期内，不存在公司董事会或有权机构判断为重大的其他事项。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息。

(本页无正文，为《广州珠江实业集团有限公司公开发行 2016 年公司债券 2016 年半年度报告》之签章页)



广州珠江实业集团有限公司

2016年8月30日

附件 审计报告、财务报表及附注



合并资产负债表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | | 2016年6月30日 | 2015年12月31日 |
|------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | (一) | 7,276,501,809.42 | 4,782,103,326.99 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | (二) | 531,204,108.54 | 431,848,173.55 |
| 应收票据 | (三) | 5,884,210.50 | 1,315,138.19 |
| 应收账款 | (四) | 1,436,812,912.24 | 1,674,090,383.44 |
| 预付款项 | (五) | 112,738,627.12 | 439,047,368.47 |
| 其他应收款 | (六) | 1,470,631,557.60 | 1,380,111,459.41 |
| 存货 | (七) | 20,571,002,701.78 | 21,148,153,297.42 |
| 其他流动资产 | (八) | 1,670,565.49 | 1,077,507.24 |
| 流动资产合计 | | 31,406,446,492.69 | 29,857,746,654.71 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | (九) | 1,021,909,044.46 | 832,706,713.06 |
| 长期股权投资 | (十) | 502,500,197.20 | 432,500,197.19 |
| 投资性房地产 | (十一) | 1,306,698,391.72 | 1,330,409,877.80 |
| 固定资产 | (十二) | 649,084,717.70 | 672,000,563.31 |
| 固定资产清理 | | - | 1,318,365.09 |
| 在建工程 | (十三) | 91,061,932.25 | 91,720,452.58 |
| 无形资产 | (十四) | 13,903,693.25 | 14,637,688.42 |
| 商誉 | (十五) | 27,135,483.40 | 690,168.15 |
| 长期待摊费用 | (十六) | 81,821,849.33 | 99,831,927.42 |
| 递延所得税资产 | (十七) | 50,956,607.97 | 49,515,589.19 |
| 其他非流动资产 | (十八) | 2,080,000,000.00 | 501,000,000.00 |
| 非流动资产合计 | | 5,825,071,917.28 | 4,026,331,542.21 |
| 资产总计 | | 37,231,518,409.97 | 33,884,078,196.92 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | 2016年6月30日 | 2015年12月31日 |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| 负债和所有者权益 | | |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | (十九) 3,424,000,000.00 | 2,937,650,000.00 |
| 应付账款 | (二十) 1,411,751,308.28 | 1,766,531,134.54 |
| 预收款项 | (二十一) 1,565,455,567.35 | 1,556,884,944.60 |
| 应付职工薪酬 | (二十二) 110,356,640.97 | 105,666,388.06 |
| 应交税费 | (二十三) 288,541,403.43 | 350,706,381.49 |
| 应付利息 | 295,233,727.58 | 213,238,179.05 |
| 应付股利 | 37,183,333.33 | 2,683,333.33 |
| 其他应付款 | (二十四) 3,463,783,095.51 | 3,405,620,211.91 |
| 一年内到期的非流动负债 | (二十五) 2,842,458,100.00 | 1,424,500,000.00 |
| 其他流动负债 | (二十六) 5,350,000,000.00 | 3,350,000,000.00 |
| 流动负债合计 | 18,788,763,176.45 | 15,113,480,572.98 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | (二十七) 6,317,768,267.56 | 6,811,482,183.84 |
| 应付债券 | (二十八) 2,760,995,837.02 | 2,690,995,837.02 |
| 长期应付款 | (二十九) 101,191,510.61 | 90,690,210.40 |
| 专项应付款 | 71,200,885.23 | 74,506,442.23 |
| 递延所得税负债 | (十七) 395,296,591.68 | 441,182,437.98 |
| 其他非流动负债 | 28,260,208.39 | 28,771,085.90 |
| 非流动负债合计 | 9,674,713,300.49 | 10,137,628,197.37 |
| 负债合计 | 28,463,476,476.94 | 25,251,108,770.35 |
| 所有者权益（或股东权益） | | |
| 实收资本（股本） | (三十) 720,659,293.70 | 720,659,293.70 |
| 其他权益工具 | (三十一) 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 资本公积 | (三十二) 1,368,867,738.99 | 1,368,867,738.99 |
| 其他综合收益 | (三十三) -65,195,506.13 | -70,491,878.31 |
| 盈余公积 | (三十四) 146,560,195.96 | 146,560,195.96 |
| 未分配利润 | (三十五) 2,354,877,428.33 | 2,215,404,958.93 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 6,025,769,150.85 | 5,881,000,309.27 |
| *少数股东权益 | 2,742,272,782.17 | 2,751,969,117.29 |
| 所有者权益合计 | 8,768,041,933.03 | 8,632,969,426.56 |
| 负债和所有者权益总计 | 37,231,518,409.97 | 33,884,078,196.92 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张红

（所附附注系财务报表组成部分）

合并利润表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 |
|-----------------------|-------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | | 6,728,772,969.94 | 4,717,630,885.46 |
| 其中：营业收入 | (三十六) | 6,728,772,969.94 | 4,717,630,885.46 |
| 二、营业总成本 | | 6,140,516,155.77 | 4,367,756,981.66 |
| 其中：营业成本 | (三十六) | 5,064,681,574.81 | 3,528,393,244.75 |
| 营业税金及附加 | (三十七) | 538,593,728.50 | 277,645,618.88 |
| 销售费用 | (三十八) | 128,144,137.61 | 103,297,200.06 |
| 管理费用 | (三十九) | 318,715,711.78 | 314,551,250.55 |
| 财务费用 | (四十) | 90,281,003.06 | 147,462,706.51 |
| 资产减值损失 | (四十一) | 100,000.00 | -3,593,039.09 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | -6,937,734.96 | -6,197,734.96 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | (四十二) | 69,397,764.36 | 122,367,255.03 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 650,716,843.57 | 466,043,423.87 |
| 加：营业外收入 | (四十三) | 15,292,450.20 | 28,390,664.84 |
| 减：营业外支出 | (四十四) | 5,753,406.01 | 10,073,120.33 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 660,255,887.76 | 484,360,968.38 |
| 减：所得税费用 | (四十五) | 234,824,029.26 | 113,050,778.15 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 425,431,858.50 | 371,310,190.23 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 350,283,267.52 | 319,153,559.57 |
| 少数股东损益 | | 75,148,590.98 | 52,156,630.66 |
| 六、其他综合收益 | | 5,296,372.18 | -9,418,254.24 |
| 七、综合收益总额 | | 430,728,230.68 | 361,891,935.99 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 355,579,639.70 | 309,735,305.33 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 75,148,590.98 | 52,156,630.66 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



(所附附注系财务报表组成部分)

会计机构负责人：

张纲



合并现金流量表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 |
|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 6,933,468,612.48 | 4,345,310,154.62 |
| 收到的税费返还 | 97,126.05 | 0.00 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 2,325,250,724.03 | 196,218,300.97 |
| 经营活动现金流入小计 | 9,258,816,462.56 | 4,541,528,455.58 |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | 3,422,177,455.55 | 3,045,558,034.37 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 527,876,483.46 | 470,952,931.51 |
| 支付的各项税费 | 785,145,543.72 | 540,618,154.61 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 2,932,219,558.75 | 347,078,539.12 |
| 经营活动现金流出小计 | 7,667,419,041.48 | 4,404,207,659.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,591,397,421.08 | 137,320,795.98 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 1,914,103,363.81 | 164,141,139.02 |
| 取得投资收益收到的现金 | 69,214,337.42 | 118,975,861.55 |
| 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 | 6,361,710.98 | 9,829.90 |
| 处置子公司及其他营业单位收回的现金净额 | - | 10,020.9 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 1,989,679,412.21 | 283,136,851.37 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 5,651,632.10 | 21,696,510.91 |
| 投资支付的现金 | 3,933,309,983.50 | 513,284,563.23 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | 15,869,400.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | - | 8,526.10 |
| 投资活动现金流出小计 | 3,938,961,615.60 | 550,859,000.24 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,949,282,203.39 | -267,722,148.87 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(所附附注系财务报表组成部分)

合并现金流量表（续）

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 5,800,000.00 | 11,378,135.80 |
| 取得借款所收到的现金 | 8,025,000,000.00 | 5,298,750,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 69,396,083.28 | 72,013,996.22 |
| 筹资活动现金流入小计 | 8,100,196,083.28 | 5,382,142,132.02 |
| 偿还债务所支付的现金 | 4,544,405,816.28 | 3,866,250,955.53 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 683,902,837.22 | 769,801,342.66 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 19,063,120.62 | 15,136,900.20 |
| 筹资活动现金流出小计 | 5,247,371,774.12 | 4,651,189,198.39 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 2,852,824,309.16 | 730,952,933.63 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -244,066.69 | -21,213.15 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 2,494,695,460.16 | 600,530,367.60 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 4,729,706,349.26 | 2,935,530,224.06 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 7,224,401,809.42 | 3,536,060,591.66 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张 翊

（所附附注系财务报表组成部分）

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目

2015年度

单位：元

合并权益变动表

| 项目 | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | |
|---------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | | | |
| 一、本年初余额 | 630,659,293.70 | - | 1,231,062,291.03 | -92,838,832.76 | 107,112,554.11 | 1,826,150,799.96 | 3,702,146,106.04 | 1,821,209,249.76 | 5,523,355,355.80 |
| 二、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | 90,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | 137,805,447.96 | 22,346,954.45 | 39,447,641.85 | 389,254,158.97 | 2,178,854,203.23 | 930,759,867.52 | 3,109,614,070.75 |
| (一) 综合收益 | - | - | - | 22,346,954.45 | - | 600,936,880.54 | 623,283,834.99 | 280,953,474.34 | 904,237,309.33 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | 90,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | 137,805,447.96 | - | - | - | 1,727,805,447.96 | 687,235,408.53 | 2,415,040,856.49 |
| 1.所有者投入的普通股 | 90,000,000.00 | - | - | - | - | - | 90,000,000.00 | 687,070,602.47 | 777,070,602.47 |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | - | 1,500,000,000.00 | - | - | - | - | 1,500,000,000.00 | - | 1,500,000,000.00 |
| 3.其他 | - | - | 137,805,447.96 | - | - | - | 137,805,447.96 | - | 137,805,447.96 |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | 39,447,641.85 | -211,682,721.57 | -172,235,079.72 | -37,429,015.35 | -209,664,095.07 |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | 39,447,641.85 | -39,447,641.85 | - | - | - |
| 2.对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | -169,551,746.39 | -169,551,746.39 | -37,429,015.35 | -206,980,761.74 |
| 3.其他 | - | - | - | - | - | -2,683,333.33 | -2,683,333.33 | - | -2,683,333.33 |
| 三、本年年末余额 | 720,659,293.70 | 1,500,000,000.00 | 1,368,867,738.99 | -70,491,878.31 | 146,560,195.96 | 2,215,404,958.93 | 5,881,000,309.27 | 2,751,969,117.28 | 8,632,969,426.55 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)



会计机构负责人：

张新

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目

截止 2016 年 6 月 30 日止

单位：元

合并权益变动表 (续)

| 项目 | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | |
|---------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | | | |
| 一、本年初余额 | 720,659,293.70 | 1,500,000,000.00 | 1,368,867,738.99 | -70,491,878.31 | 146,560,195.96 | 2,215,404,958.93 | 5,881,000,309.27 | 2,751,969,117.28 | 8,632,969,426.55 |
| 二、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列) | - | - | - | 5,296,372.18 | - | 139,472,469.40 | 144,768,841.58 | -9,696,335.11 | 135,072,506.47 |
| (一) 综合收益 | - | - | - | 5,296,372.18 | - | 350,283,267.52 | 355,579,639.70 | 70,821,470.30 | 426,401,110.00 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | 137,805,447.96 | -24,091,278.06 | 113,714,169.90 |
| 1.所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - | -24,091,278.06 | -24,091,278.06 |
| 3.其他 | - | - | - | - | - | - | 137,805,447.96 | - | 137,805,447.96 |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | - | -210,810,798.12 | -210,810,798.12 | -56,426,527.35 | -267,237,325.47 |
| 1.提取盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | -176,310,798.12 | -176,310,798.12 | -56,426,527.35 | -232,737,325.47 |
| 3.其他 | - | - | - | - | - | -34,500,000.00 | -34,500,000.00 | - | -34,500,000.00 |
| 三、本年年末余额 | 720,659,293.70 | 1,500,000,000.00 | 1,368,867,738.99 | -65,195,506.13 | 146,560,195.96 | 2,354,877,428.33 | 6,025,769,150.85 | 2,742,272,782.17 | 8,768,041,933.02 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：
(所附附注系财务报表组成部分)



会计机构负责人：





母公司资产负债表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | 2016年6月30日 | 2015年12月31日 |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 3,538,703,711.71 | 1,752,959,652.48 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 466,637,584.88 | 403,533,483.88 |
| 应收账款 | 14,389,267.67 | 20,389,267.67 |
| 预付款项 | 19,008,858.29 | 18,996,654.62 |
| 其他应收款 | 489,504,344.99 | 2,887,824,441.31 |
| 存货 | 2,112,146,748.27 | 2,652,859,834.20 |
| 流动资产合计 | 6,640,390,515.81 | 7,736,563,334.16 |
| 非流动资产： | | |
| 可供出售金融资产 | 1,005,109,123.40 | 815,906,792.00 |
| 长期股权投资 | 2,640,674,076.75 | 2,494,027,680.88 |
| 投资性房地产 | 374,346,449.97 | 382,986,717.03 |
| 固定资产 | 33,719,367.10 | 34,264,364.23 |
| 无形资产 | 4,288,483.28 | 4,902,162.24 |
| 长期待摊费用 | 28,129,602.93 | 19,625,480.54 |
| 递延所得税资产 | 140,339.40 | 140,339.40 |
| 其他非流动资产 | 9,273,920,000.00 | 6,963,920,000.00 |
| 非流动资产合计 | 13,360,327,442.83 | 10,715,773,536.32 |
| 资产总计 | 20,000,717,958.64 | 18,452,336,870.48 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(所附附注系财务报表组成部分)



母公司资产负债表（续）

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | 2016年6月30日 | 2015年12月31日 |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
| 负债和所有者权益 | | |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 3,174,000,000.00 | 2,427,650,000.00 |
| 应付账款 | 52,777,482.88 | 77,529,596.09 |
| 预收款项 | 287,957,559.18 | 173,774,656.18 |
| 应付职工薪酬 | 13,912,200.70 | 14,158,303.34 |
| 应交税费 | 10,204,305.20 | 70,795,418.45 |
| 应付利息 | 156,697,083.42 | 166,674,888.73 |
| 应付股利 | 37,183,333.33 | 2,683,333.33 |
| 其他应付款 | 2,389,794,178.27 | 2,758,266,087.89 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,850,000,000.00 | 1,144,500,000.00 |
| 其他流动负债 | 5,350,000,000.00 | 3,350,000,000.00 |
| 流动负债合计 | 13,322,526,142.98 | 10,186,032,284.01 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 819,000,000.00 | 1,950,750,000.00 |
| 应付债券 | 2,040,995,837.02 | 2,690,995,837.02 |
| 长期应付款 | 3,188,939.51 | 3,188,939.51 |
| 专项应付款 | 29,318,660.63 | 29,318,660.63 |
| 递延所得税负债 | 74,377,084.39 | 74,377,084.39 |
| 其他非流动负债 | 4,615,972.73 | 5,126,850.24 |
| 非流动负债合计 | 2,971,496,494.28 | 4,753,757,371.79 |
| 负债合计 | 16,294,022,637.26 | 14,939,789,655.80 |
| 所有者权益（或股东权益） | | |
| 实收资本（股本） | 720,659,293.70 | 720,659,293.70 |
| 其他权益工具 | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 资本公积 | 754,944,516.12 | 754,944,516.12 |
| 其他综合收益 | 424,589.24 | -4,871,782.94 |
| 盈余公积 | 146,460,195.96 | 146,460,195.96 |
| 未分配利润 | 584,206,726.36 | 395,354,991.84 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,706,695,321.38 | 3,512,547,214.68 |
| 所有者权益合计 | 3,706,695,321.38 | 3,512,547,214.68 |
| 负债和所有者权益总计 | 20,000,717,958.64 | 18,452,336,870.48 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



（所附附注系财务报表组成部分）

会计机构负责人：





母公司利润表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 |
|-----------------------|------------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 1,028,004,484.71 | 131,336,343.96 |
| 其中：营业收入 | 1,028,004,484.71 | 131,336,343.96 |
| 二、营业总成本 | 846,525,890.19 | 112,342,706.25 |
| 其中：营业成本 | 640,726,470.90 | 72,631,121.09 |
| 营业税金及附加 | 109,512,338.77 | 27,689,298.62 |
| 销售费用 | 12,971,851.82 | 9,032,133.49 |
| 管理费用 | 32,332,680.10 | 29,386,983.86 |
| 财务费用 | 50,982,548.60 | -26,386,809.91 |
| 资产减值损失 | - | -10,020.9 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | - | - |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 217,393,105.90 | 225,912,862.14 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 398,871,700.42 | 244,906,499.85 |
| 加：营业外收入 | 795,832.22 | 1,470,940.31 |
| 减：营业外支出 | 5,000.00 | 676,657.01 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 399,662,532.64 | 245,700,783.15 |
| 减：所得税费用 | - | - |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 399,662,532.64 | 245,700,783.15 |
| 六、其他综合收益 | 5,296,372.18 | - |
| 七、综合收益总额 | 404,958,904.82 | 245,700,783.15 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张细

（所附附注系财务报表组成部分）



母公司现金流量表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,138,073,060.53 | 160,059,655.56 |
| 收到的税费返还 | - | - |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 8,486,510,067.85 | 4,135,321,665.15 |
| 经营活动现金流入小计 | 9,624,583,128.38 | 4,295,381,320.71 |
| 购买商品、接收劳务支付的现金 | 96,494,159.11 | 122,257,578.90 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 28,156,150.01 | 26,179,990.74 |
| 支付的各项税费 | 153,425,358.80 | 33,113,549.65 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 6,851,095,381.85 | 5,485,574,497.31 |
| 经营活动现金流出小计 | 7,129,171,049.77 | 5,667,125,616.60 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,495,412,078.61 | -1,371,744,295.89 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 3,484,103,363.81 | 283,471,839.02 |
| 取得投资收益收到的现金 | 204,978,705.23 | 214,190,669.70 |
| 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 | 85,221.90 | - |
| 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 | 3,689,167,290.94 | 497,672,529.62 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 265,860.15 | 1,141,972.00 |
| 投资支付的现金 | 6,175,545,419.23 | 1,035,284,563.23 |
| 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 | 6,175,811,279.38 | 1,036,426,535.23 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,486,643,988.44 | -538,754,005.61 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张 颖

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司现金流量表（续）

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元

| 项目 | 2016年1-6月 | 2015年1-6月 |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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 | 4,686,000,000.00 | 4,117,750,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 657,161,285.14 | 201,048,298.31 |
| 筹资活动现金流入小计 | 5,343,161,285.14 | 4,318,798,298.31 |
| 偿还债务所支付的现金 | 3,015,900,000.00 | 1,752,700,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 531,226,235.06 | 494,011,293.47 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 19,059,081.02 | 13,442,364.84 |
| 筹资活动现金流出小计 | 3,566,185,316.08 | 2,260,153,658.31 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,776,975,969.06 | 2,058,644,640.00 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 1,785,744,059.23 | 148,146,338.50 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,752,959,652.48 | 775,413,918.65 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 3,538,703,711.71 | 923,560,257.15 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

母公司权益变动表

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元



| 项目 | 2015年 | | | | | | |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|------------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、本年初余额 | 630,659,293.70 | - | 617,139,068.16 | 10,054,123.80 | 107,112,554.11 | 213,461,294.95 | 1,578,426,334.72 |
| 二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | 90,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | 137,805,447.96 | (14,925,906.74) | 39,347,641.85 | 181,893,696.89 | 1,934,120,879.96 |
| (一) 综合收益总额 | - | - | - | -14,925,906.74 | - | 393,476,418.46 | 378,550,511.72 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | 90,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | 137,805,447.96 | - | - | - | 1,727,805,447.96 |
| 1.所有者投入的普通股 | 90,000,000.00 | - | 137,805,447.96 | - | - | - | 227,805,447.96 |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | - | 1,500,000,000.00 | - | - | - | - | 1,500,000,000.00 |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | 39,347,641.85 | -211,582,721.57 | -172,235,079.72 |
| 1.提取法定盈余公积 | - | - | - | - | 39,347,641.85 | -39,347,641.85 | - |
| 2.对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | -169,551,746.39 | -169,551,746.39 |
| 3.其他 | - | - | - | - | - | -2,683,333.33 | -2,683,333.33 |
| 四、本年年末余额 | 720,659,293.70 | 1,500,000,000.00 | 754,944,516.12 | -4,871,782.94 | 146,460,195.96 | 395,354,991.84 | 3,512,547,214.68 |

公司负责人：



主管会计工作负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)



会计机构负责人：



母公司权益变动表 (续)

编制单位: 广州珠江实业集团有限公司

单位: 元

2015年

| 项目 | 股本 | 其他权益工具 | 资本公积 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|----------------|------------------|----------------|---------------|----------------|------------------|------------------|
| 一、本年初余额 | 720,659,293.70 | 1,500,000,000.00 | 754,944,516.12 | -4,871,782.94 | 146,460,195.96 | 395,354,991.84 | 3,512,547,214.68 |
| 二、本年增减变动金额(减少以“-”号填列) | - | - | - | 5,296,372.18 | - | 188,851,734.52 | 194,148,106.70 |
| (一) 综合收益总额 | - | - | - | 5,296,372.18 | - | 399,662,532.64 | 404,958,904.82 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | - | - | - | - | - | - | - |
| 1.所有者投入的普通股 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | - | - | - | - | - | - | - |
| (三) 利润分配 | - | - | - | - | - | (210,810,798.12) | (210,810,798.12) |
| 1.提取法定盈余公积 | - | - | - | - | - | - | - |
| 2.对所有者(或股东)的分配 | - | - | - | - | - | (176,310,798.12) | (176,310,798.12) |
| 3.其他 | - | - | - | - | - | (34,500,000.00) | (34,500,000.00) |
| 四、本年年末余额 | 720,659,293.70 | 1,500,000,000.00 | 754,944,516.12 | 424,589.24 | 146,460,195.96 | 584,206,726.36 | 3,706,695,321.38 |

公司负责人:



主管会计工作负责人:

(所附附注系财务报表组成部分)



会计机构负责人:



广州珠江实业集团有限公司

合并财务报表附注

2016年中期

一、企业的基本情况

(一) 公司历史沿革

广州珠江实业集团有限公司(以下简称“本公司”)成立于1979年6月,原名“广州珠江外资建设公司”,1983年6月21日,中共广州市委《关于实施〈广州市市级机关机构改革方案〉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。

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,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。

1997年10月23日,广州市国有资产管理局《关于授权广州珠江实业集团有限公司经营国有资产的批复》(穗国有资一〔1997〕95号),授权广州珠江实业集团有限公司资产经营权,使公司成为24户企业的投资主体,对授权范围内的国有资产以出资者身份实施产权经营管理,并承担国有资产保值增值的责任。

2008年3月13日,广州市人民政府国有资产监督管理委员会《关于印发〈广州市建设资产经营有限公司调整重组方案〉的通知》(穗国资〔2008〕10号),广州珠江实业集团有限公司由市国资委代表市政府履行出资人职责,重组以施工总承包、工程服务、房地产开发为主业的珠江实业集团板块。将公司的注册资本由原来的10,414万元增加至35,507万元,并于2009年12月15日完成了该次增资的工商变更登记。

2009年根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会(穗国资批〔2009〕62号、143号)关于调整广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、广州住宅建设发展有限公司出资人问题的批复:同意将广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、广州住宅建设发展有限公司的出资人调整为广州珠江实业集团有限公司,即将上述三家企业的股权全部无偿划拨给本公司,公司注册资本当年增加13,422.63万元。

2010年10月广州市国资委穗国资产权〔2010〕号14文又将广州燃料集团有限公司的100%股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本再次增加14,136.78万元，连同前次划拨，本公司实收资本已增至63,065.92万元。

2014年3月广州市国资委穗国资产权〔2014〕8号文又将广州市安厦房地产开发有限公司的90%股权无偿划拨给本公司，2015年4月广州市国资委穗国资产权〔2015〕10号文又将广州市安厦房地产开发有限公司的10%股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本增加2,000.00万元；2015年9月广州市国资委穗国资产权〔2015〕117号文将广州建业投资控股有限责任公司的100%股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本增加2,000.00万元；2015年12月广州市国资委穗国资产权〔2015〕180号文批复同意增资5,000.00万元，连同前次划拨，本公司实收资本已增至72,065.93万元。

（二）公司注册资本、经营注册地及经营范围

公司已于二〇一五年十月取得的广州市工商行政管理局颁发的91440101190445878B号企业法人营业执照。注册资本为人民币63,065.93万元，实收资本为72,065.93万元，其差异是由于公司正向政府部门办理变更手续，目前尚未办理完毕。公司注册地址：广州世界贸易中心大厦南塔28、29楼。公司法定代表人：郑暑平。

二〇〇七年四月九日公司在湖南长沙设立广州珠江实业集团有限公司长沙分公司，取得长沙市工商行政管理局430192000006231号营业执照。

公司的经营范围：境内外房地产投资、开发和商品房销售、经营。承包国内外工业及民用建筑建设工程及设计。建筑材料和装饰材料生产、经营及配套供应。酒店、物业投资和经营管理。引进新技术、新材料、新设备。接受建筑工程技术咨询和房地产顾问、中介代理。在海外举办各类非贸易性企业。承包工程所需要的设备、材料进出口。向本公司在国外的承包工程、企业派遣劳务人员。批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

二、财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，编制财务报表。

三、遵守企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计期间

采用公历年为会计年度，即自公历每年一月一日起至十二月三十一日止。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，资产的计价遵循历史成本原则。

(四) 企业合并

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

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

2. 同一控制下的企业合并

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

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

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

3. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

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

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

4. 为合并发生的相关费用

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

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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

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

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

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

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

2) 分步处置子公司

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

A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

（3） 购买子公司少数股权

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

（4） 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（六） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（七） 外币业务和外币报表折算

（1） 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

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

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

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

2) 根据合同约定的偿付方式,企业已收回几乎所有初始本金。

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

(4) 可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

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

4. 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；

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

金融资产的具体减值方法如下：

(1)可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值。

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

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累

计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

(2)持有至到期投资的减值准备：

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

7. 金融资产及负债的抵消

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

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

(九) 套期工具

按照套期关系，将套期保值划分为公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期。

1.对于满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理

- (1) 在套期开始时，对套期关系（即套期工具和被套期项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件；
- (2) 该套期预期高度有效，最初为该套期关系所确定的风险管理策略；
- (3) 对预期交易的现金流量套期，预期交易很可能发生，面临最终将影响损益的现金流量变动风险；
- (4) 套期有效性能够可靠地计量；

(5) 持续地对套期有效性进行评价, 并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

套期同时满足下列条件时, 认定其高度有效: (1) 在套期开始及以后期间, 该项套期预期会高度有效地抵销套期指定期间被套期风险引起的公允价值或现金流量变动; (2) 该套期的实际抵销结果在 80% 至 125% 的范围内。

2. 公允价值套期会计处理

(1) 基本要求

1) 套期工具为衍生工具的, 公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益; 套期工具为非衍生工具的, 账面价值因汇率变动形成的利得或损失计入当期损益。

2) 被套期项目因被套期风险形成的利得或损失计入当期损益, 同时调整被套期项目的账面价值。被套期项目为按成本与可变现净值孰低进行后续计量的存货、按摊余成本进行后续计量的金融资产或可供出售金融资产的, 也按此规定处理。

(2) 被套期项目利得或损失的处理

1) 对于金融资产或金融负债组合一部分的利率风险公允价值套期, 对被套期项目形成的利得或损失可按下列方法处理:

① 被套期项目在重新定价期间内是资产的, 在资产负债表中资产项下单列项目反映, 待终止确认时转销;

② 被套期项目在重新定价期间内是负债的, 在资产负债表中负债项下单列项目反映, 待终止确认时转销。

2) 被套期项目是以摊余成本计量的金融工具的, 对被套期项目账面价值所作的调整, 按照调整日重新计算的实际利率在调整日至到期日的期间内进行摊销, 计入当期损益。

对利率风险组合的公允价值套期, 在资产负债表中单列的相关项目, 也按照调整日重新计算的实际利率在调整日至相关的重新定价期间结束日的期间内摊销。采用实际利率法进行摊销不切实可行的, 可以采用直线法进行摊销。此调整金额于金融工具到期日前摊销完毕; 对于利率风险组合的公允价值套期, 于相关重新定价期间结束日前摊销完毕。

3) 被套期项目为尚未确认的确定承诺的, 该确定承诺因被套期风险引起的公允价值变动累计额确认为一项资产或负债, 相关的利得或损失计入当期损益。

4) 在购买资产或承担负债的确定承诺的公允价值套期中,该确定承诺因被套期风险引起的公允价值变动累计额(已确认为资产或负债),调整履行该确定承诺所取得的资产或承担的负债的初始确认金额。

(3) 终止运用公允价值套期会计方法的条件

套期满足下列条件之一时终止运用公允价值套期会计:

- 1) 套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使。
- 2) 套期工具展期或被另一项套期工具替换时,正式书面文件所载明的套期策略组成部分的,不作为已到期或合同终止处理。
- 3) 该套期不再满足运用套期会计方法的条件。
- 4) 撤销了对套期关系的指定。

3.现金流量套期会计处理

(1) 基本要求

1) 套期工具利得或损失中属于有效套期的部分,直接确认为所有者权益,并单列项目反映。该有效套期部分的金额,按照下列两项的绝对额中较低者确定:

- ①套期工具自套期开始的累计利得或损失;
- ②被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

2) 套期工具利得或损失中属于无效套期的部分(即扣除直接确认为所有者权益后的其他利得或损失),计入当期损益。

3) 在风险管理策略的正式书面文件中,载明了在评价套期有效性时将排除套期工具的某部分利得或损失或相关现金流量影响的,被排除的该部分利得或损失的处理适用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》。

(2) 套期工具利得或损失的后续处理

1) 被套期项目为预期交易,且该预期交易使随后确认一项金融资产或一项金融负债的,原直接确认为所有者权益的相关利得或损失,在该金融资产或金融负债影响损益的相同期间转出,计入当期损益。但是,预期原直接在所有者权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时,将不能弥补的部分转出,计入当期损益。

2) 被套期项目为预期交易,且该预期交易使随后确认一项非金融资产或一项非金融负债的,原直接在所有者权益中确认的相关利得或损失,在该非金融资产或非金融负债影响损

益的相同期间转出，计入当期损益。但是，预期原直接在所有者权益中确认的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补时；将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

3) 不属于以上 1) 或 2) 所指情况的，原直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失，在被套期预期交易影响损益的相同期间转出，计入当期损益。

(3) 终止运用现金流量套期会计方法的条件

1) 当套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使时，在套期有效期间直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失不转出，直至预期交易实际发生时，再按有关规定处理。

2) 当该套期不再满足运用套期保值准则规定的套期会计方法的条件时，在套期有效期间直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失不转出，直至预期交易实际发生时，再按有关规定处理。

3) 当预期交易预计不会发生时，在套期有效期间直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。

4) 撤销了对套期关系的指定时，对于预期交易套期，在套期有效期间直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失不转出，直至预期交易实际发生或预计不会发生。预期交易实际发生的，应按有关规定处理；预期交易预计不会发生的，原直接计入所有者权益中的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。

4.境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，应按类似于现金流量套期会计的规定处理：

(1) 套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为所有者权益，并单列项目反映。处置境外经营时，上述在所有者权益中单列项目反映的套期工具利得或损失转出，计入当期损益。

套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分，计入当期损益。

(十) 应收款项

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大和不重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。

应收款项分类标准说明：

A 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

| | |
|----------------------|---|
| 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准 | 年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。单项金额重大的标准：应收款项余额10%以上款项。 |
| 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法 | 如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备 |

B 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

| | |
|---------------|---|
| 信用风险特征组合的确定依据 | 对于期末单项金额非重大的应收款项，单独进行减值测试（或包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试）。单独测试未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。 |
|---------------|---|

根据信用风险特征组合确定的计提方法：

| 账龄分析法账龄 | 应收账款计提比例说明 | 其他应收款计提比例说明 |
|-------------|---|-------------|
| 1 年以内（含1 年） | 0.1% | 0.1% |
| 1-2 年 | 0.2% | 0.2% |
| 2-3 年 | 0.3% | 0.3% |
| 3-4 年 | 0.4% | 0.4% |
| 4-5 年 | 0.5% | 0.5% |
| 5 年以上 | 20% | 20% |
| 计提坏账准备的说明 | <p>本公司对除应收账款和其他应收款外的应收款项，对于个别信用风险特征明显不同的，单独分析确定实际损失率。</p> <p>本公司合并会计报表范围内公司之间发生的应收款项，不计提坏账准备。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经批准后列作坏账损失，冲销提取的坏账准备。</p> | |

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项(包括关联方)是指: 单项应收款项金额账龄在 3 年以上且占总应收款项金额 1% 以上或虽然账龄在 3 年以上的单项应收款项金额均未达到总应收款项金额 1% 以上, 但所有账龄在 3 年以上的应收款项合计超过总应收款项金额 1%;

其他不重大的应收款项(包括关联方)是指: 除已包括在范围“A、B”以外的应收款项。

本公司确认坏账的标准是:

- ①债务人被依法宣告破产、撤销, 其剩余财产确实不足清偿的应收款项;
- ②债务人死亡或依法被宣告死亡、失踪, 其财产或遗产确实不足清偿的应收款项;
- ③债务人遭受重大自然灾害或意外事故, 损失巨大, 以其财产(包括保险赔款等)确实无法清偿的应收款项;
- ④债务人逾期未履行偿债义务, 经法院裁决, 确实无法清偿的应收款项;
- ⑤逾期 5 年以上仍未收回的应收款项;
- ⑥经税务机关批准核销的应收款项。

(十一) 存货

(1) 本公司存货的分类

存货是指本公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品, 或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品, 或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。本公司存货分类为: 原材料、低值易耗品、周转材料、工程施工、开发成本、开发产品等。

(2) 取得存货入账价值的确定方法

各种存货按取得时的实际成本记账。

(3) 存货的结转计价、低值易耗品的摊销方法

存货日常核算采用实际成本核算, 存货发出采用加权平均法计价。主要原材料采用实际成本核算, 发出时按加权平均法结转成本。其他原材料和包装物、低值易耗品均采用实际成本核算; 低值易耗品于领用时一次摊销。

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

公共配套设施费用不能有偿转让的按受益比例确定标准分配计入商品房成本,能有偿转让的公共配套设施,以各配套设施项目作为成本核算对象,归集所发生的成本。

开发成本转为开发产品后,当期结转的已销开发产品的成本,按当期已实现销售的可售面积和可售面积单位工程成本确认。可售面积单位工程成本和已销开发产品的成本按下列公式计算确定:

可售面积单位工程成本=成本对象总成本÷总可售面积

已销开发产品的成本=已实现销售的可售面积×可售面积单位工程成本。

周转房比照房屋与建筑物折旧年限摊销。

工程项目施工成本首先是按项目在工程施工科目归集,期末按完工进度结转业务成本。

周转材料的摊销:对于易腐、易糟的周转材料采用一次转销法,于领用时一次计入成本、费用;其他周转材料采用定额摊销的方法,根据实际完成的实物工作量和预算定额规定的周转材料消耗定额,计算确认本期摊入成本、费用的金额按一次性法摊销。

(4) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 存货跌价损失准备的确认标准和计提方法

本公司期末存货按成本与可变现净值孰低计价。由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分,按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。对于数量繁多,单价较低的存货,按存货类别计量成本与可变现净值。

(6) 存货可变现净值的确认标准

存货可变现净值按本公司在正常生产经营过程中,以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值确定。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1)企业合并形成的长期股权投资,具体会计政策详见本附注四/(四)企业合并。

(2)其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

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

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

（2）权益法

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账

面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

（3）权益法核算转公允价值计量

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

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

（4）成本法转权益法

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

（5）成本法转公允价值计量

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

4. 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

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

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量（有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的除外），按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

| 类别 | 预计使用寿命（年） | 预计净残值率 | 年折旧（摊销）率 |
|-------|-----------|--------|------------|
| 土地使用权 | 40 | 0% | 2.5% |
| 房屋建筑物 | 28、40 | 0% | 2.5%-3.57% |

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

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

（十四）固定资产

（1）固定资产确认标准

固定资产标准为使用期限在一年以上的房屋、建筑物、机器设备等，以及不属于主要生产经营设备的、使用期限在两年以上并且单位价值在 2,000 元以上的资产。

（2）固定资产分类

固定资产分为土地使用权、房屋及建筑物、通用设备、运输设备、其他设备等。

（3）固定资产计价

固定资产按取得时实际成本计价。建造固定资产达到预定可使用状态，但尚未完工决算的，应当自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并计提固定资产的折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。

（4）固定资产折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、预计经济使用年限确定其折旧率，具体列示如下：

| 类别 | 预计经济使用年限 | 年折旧率 |
|--------|----------|------------|
| 房屋及建筑物 | 28 | 3.57% |
| 通用设备 | 11-12 | 9.09-8.33% |

| | | |
|------|-------|------------|
| 运输设备 | 11-12 | 9.09-8.33% |
| 其他设备 | 11-12 | 9.09-8.33% |

(5) 固定资产的减值准备计提

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十五) 在建工程

1. 在建工程类别

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

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转

入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，在符合资本化条件的情况下开始资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（十七）无形资产

（1）无形资产的计价方法

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(3) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

（5）划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（6）开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十八）长期待摊费用

1. 摊销方法

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

2. 摊销年限

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

(十九) 职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

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

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时

和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

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

4. 其他长期职工福利

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

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

（二十）股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

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

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

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

5. 对于存在修改条款和条件的情况的,本期的修改情况及相关会计处理

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

(二十一) 应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额,相关交易费用直接计入当期损益,并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额,并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整,在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2.可转换公司债券

发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

(二十二) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十三）收入

本公司收入主要包括房地产销售收入，建筑工程总承包业务收入，劳务收入、物业经营收入以及其他收入等。

（一）房地产销售收入确认原则：

出售开发产品的收入在签订具有法律约束力的销售合同，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入。

（二）建筑工程总承包及施工业务收入确认原则：

本公司建筑工程施工及总承包业务收入按建造合同收入确认的方法确认收入。

（三）劳务收入的确认方法：

在同一年度内开始并完成的劳务，应当在完成劳务时确认收入。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。如提供劳务交易的结果不能够可靠估计且已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的劳务成本金额确认收入；发生的劳务成本预计不能够全部得到补偿的，按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入；发生的劳务成本预计全部不能够得到补偿的，不确认收入。

（四）物业出租收入确认原则：

按本公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，收到租金或取得了买方付款证明时，确认为物业出租收入的实现。

（五）其他业务收入的确认原则及方法

①利息收入，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入，应按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

③其他收入，在同时满足相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

(二十四) 建造合同

(1) 建造合同的计价和报表列示

建造合同工程按累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）减已办理结算的价款金额计价。成本以实际成本核算，包括直接材料费、直接人工费、施工机械费、其他直接费及应占的施工间接成本等。个别合同工程累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）超过已办理结算价款的金额列为资产；若个别合同工程已办理结算的价款超过累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）的金额列为负债。

(2) 建造合同完工程度的确定方法：

本公司采用已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例作为建造合同完工程度的确定方法。

(二十五) 政府补助

(1) 政府补助的类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(2) 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；除与资产相关之外的政府补助，确认为当期收益，计入营业外收入。

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

1. 确认递延所得税资产的依据

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

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

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

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

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

（二十七）租赁

（1）本公司作为承租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。在出租人提供免租期的情况下，本公司将租金总额在整个租赁期内按直线法进行分摊，在免租期内确认租金费用；在出租人承担了本公司的某些费用的情况下，本公司将该费用从租金总额中扣除，并将租金余额在租赁期内进行分摊。

A、本公司发生的初始直接费用，直接确认为当期费用。

B、或有租金在实际发生时确认为当期费用。

(2) 本公司作为出租人对经营租赁业务的会计处理

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。在提供免租期的情况下，本公司将租金总额在整个租赁期内按直线法进行分摊，在免租期内确认租金收入；在本公司承担了承租人的某些费用的情况下，本公司将该费用从租金总额中扣除，并将租金余额在租赁期内进行分配。

A、本公司发生的初始直接费用，直接确认为当期费用。

B、或有租金在实际发生时确认为当期收入。

C、对于经营租赁租出的资产，按其性质包括在资产负债表上的相关项目内。对其中的固定资产，按照本公司对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧；对于其它经营租赁资产，采用合理的方法进行摊销。

(二十八) 持有待售

1. 持有待售确认标准

将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；

(2) 企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；

(3) 企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

(4) 该项转让将在一年内完成。

2. 持有待售核算方法

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

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

（二十九）公允价值计量

1. 不以公允价值计量的金融工具

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小，或根据《金融工具确认和计量》准则的规定，对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资按照成本计量。

2. 以公允价值计量的金融工具

在取得资产或者承担负债的交易中，公允价值是出售该项资产所能收到或者转移该项负债所需支付的价格（即脱手价格）。以公允价值计量相关资产或负债所使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第1层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第2层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第3层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（三十）资产证券化业务

将部分信贷资产证券化，一般将这些资产出售给特殊目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（“保留权益”）的形式保留。保留权益的资产负债表中以公允价值入账。证券化过程中，终止确认的金融资产的账面价值与其对价之间（包括保留权益）的差额，确认为证券化的利得或损失，计入当期损益。

(三十一) 利润分配

本公司缴纳所得税后的利润按下列顺序分配：

- (1) 弥补亏损；
- (2) 提取 10% 的法定盈余公积金；
- (3) 分配股利。

五、会计政策、会计估计变更、重大前期会计差错更正及其他事项调整的说明**1. 会计政策变更**

本报告期主要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

3. 调整会计差错更正及其他调整事项的说明

本报告期未发生会计差错更正及其他调整事项

六、税项

| 税项 | 税率 | 备注 |
|---------|---------------|---|
| 企业所得税 | 25% | 按应纳税所得额计缴 |
| 增值税 | 17%,11%,6%,5% | |
| 营业税 | 3%、5% | 工程项目为 3%,房地产销售、出租及其他服务收入为 5% |
| 城市维护建设税 | 7% | 按应纳流转税计缴 |
| 教育费附加 | 3% | 按应纳流转税计缴 |
| 地方教育费附加 | 2% | 按应纳流转税计缴 |
| 堤围防护费 | 0.05% | 按应税收入,为广州地区征收率 |
| 土地增值税 | 2%、3%、4% | 销售普通住宅按收入 2%、办公楼按 3%、车位及商业按 4% 预缴。开发项目符合清算条件后按超率累进税率据实清算, 税率按增值额的 30%-60% 计征。 |
| 房产税 | 1.2%,12% | 从值部分按房屋原值的扣除 30%后按 1.2%的比例计征,从 |

租部分按租金收入的 12%计征。

说明：

(1) 本公司取得的开发产品预售收入按当地税务机关规定的比例(广州地区为 15%)预计应纳税所得额并入当期所得预缴企业所得税,符合收入确认条件时按当期确认的收入的比例进行调减纳税所得。

(2) 土地增值税按取得的开发产品预售收入,按当地税务机关规定的比例(广州地区 2012 年下半年开始,销售普通住宅 2%,非普通住宅 3%,别墅 4%,写字楼(办公用房)3%,商业营业用房和车位 4%)预缴。符合收入确认条件时按当期及配比的成本计算增值额来计提土地增值税。房地产项目符合税务规定的土地增值税清算条件时进行清算,对预缴的土地增值税款多退少补。

(3) 除在香港注册的子公司外,本集团的子公司适用的所得税税率为 25%,香港瑞士中星投资公司按香港当地的税法规定执行 16.5%的所得税率。

七、合并财务报表的编制

(一) 本年纳入合并报表范围的子公司基本情况。

本公司按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》编制合并财务报表。合并范围以控制为基础确定,本公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础,根据其他有关资料为依据,按照权益法调整对子公司的长期股权投资后,由母公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

| 序号 | 企业名称 | 级次 | 企业类型 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质 | 实收资本(万元) | 持股比例(%) | 享有表决权(%) | 投资额(万元) | 取得方式 |
|----|-----------------|----|------|-----|-------|--------------------------------|-----------|---------|----------|-----------|------|
| 1 | 广州市东建实业集团有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 房地产开发及经营 | 5,019.38 | 100 | 100 | 5,019.38 | 2 |
| 2 | 广州珠江装修工程有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 施工、装修设计 | 3,000.00 | 100 | 100 | 3,000.00 | 1 |
| 3 | 瑞士中星投资有限公司 | 2 | 3 | 香港 | 香港 | 金融投资 | 1,000 万港元 | 100 | 100 | 20,922.48 | 1 |
| 4 | 广州珠江体育文化发展有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 体育馆设施的经营及管理等业务 | 200.00 | 100 | 100 | 200.00 | 1 |
| 5 | 广州世界贸易中心大厦有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 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 | 2,000 万美元 | 100 | 100 | 2,000 万美元 | 1 |
| 6 | 深圳珠江实业公司 | 2 | 1 | 深圳 | 深圳 | 承包建设大、中、小工业及民用建筑的规划等业务 | 1,000.00 | 100 | 100 | 3,000.00 | 1 |
| 7 | 广州珠江外资建筑设计院有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 建筑设计及咨询 | 800.00 | 100 | 100 | 800.00 | 1 |
| 8 | 广州珠江物业酒店管理有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 酒店及物业管理 | 2,000.00 | 100 | 100 | 2,000.00 | 1 |
| 9 | 广州珠江工程建设监理有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 工程施工监理 | 3,800.00 | 100 | 100 | 3,800.00 | 1 |
| 10 | 惠州珠江实业公司 | 2 | 1 | 惠州 | 惠州 | 房地产开发、销售、建筑材料销售业务 | 1,000.00 | 100 | 100 | 1,000.00 | 1 |
| 11 | 广州市华侨房屋开发有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 房地产开发及经营 | 6,000.00 | 100 | 100 | 6,000.00 | 2 |
| 12 | 广州好世界综合大厦有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 管理出租建设六马路地段的商住楼 | 1,200 万美元 | 100 | 100 | 6,461.06 | 1 |
| 13 | 海南珠江国际置业有限公司 | 2 | 1 | 三亚 | 三亚 | 酒店、旅游服务 | 20,000.00 | 100 | 100 | 20,000.00 | 1 |
| 14 | 广州珠江投资管理有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 利用自有资金进行实业投资 | 19,177.24 | 86.35 | 86.35 | 16,559.52 | 1 |
| 15 | 珠海珠江中星房产有限公司 | 2 | 1 | 珠海 | 珠海 | 在南屏商业中心以西地段兴建商住楼宇 70%外销 | 1512 万美元 | 100 | 100 | 7,154.93 | 1 |
| 16 | 广州市城实投资有限公司 | 2 | 2 | 广州 | 广州 | 利用自有资金进行实业投资 | 1,000.00 | 100 | 100 | 2,890.00 | 1 |

| 序号 | 企业名称 | 级次 | 企业类型 | 注册地 | 主要经营地 | 业务性质 | 实收资本(万元) | 持股比例(%) | 享有表决权(%) | 投资额(万元) | 取得方式 |
|----|----------------|----|------|-----|-------|-----------------------------------|-----------|---------|----------|-----------|------|
| 17 | 广州珠江广告公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 广告宣传 | 20.00 | 100 | 100 | 20.00 | 1 |
| 18 | 广州市住宅建设发展有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 工程施工及总承包 | 21,084.73 | 100 | 100 | 24,439.91 | 2 |
| 19 | 广州麓翠苑房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 广州横枝岗一号东则地段开发、建筑、销售及出租管理商品楼宇 | 5,800 万港元 | 100 | 100 | 6,226.30 | 1 |
| 20 | 广州捷星房地产开发有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 中山四路以南德政中路以东开发、建设、销售出租、管理楼宇及配套设施等 | 29,000.00 | 100 | 100 | 26,006.88 | 1 |
| 21 | 广州燃料集团有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 煤炭油品等商品贸易 | 14,136.70 | 100 | 100 | 14,053.78 | 2 |
| 22 | 西安龙盛置业有限公司 | 2 | 1 | 西安 | 西安 | 房地产开发、销售；物业管理 | 5,000.00 | 51 | 51 | 840.00 | 3 |
| 23 | 广州建业投资控股有限责任公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 自有资金投资实业、企业形象策划、市场营销策划等 | 2,000.00 | 100 | 100 | 4,085.87 | 2 |
| 24 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 2 | 1 | 广州 | 广州 | 房地开发及经营 | 71,121.73 | 35.62 | 35.62 | 22,238.92 | 1 |

注：企业类型：1.境内非金融子企业，2.境内金融子企业，3.境外子企业，4.事业单位，5.基建单位。

取得方式：1.投资设立，2.同一控制下的企业合并，3.非同一控制下的企业合并，4.其他。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

| 序号 | 企业名称 | 持股比例(%) | 享有表决权(%) | 注册资本(万元) | 投资额(万元) | 级次 | 纳入合并范围原因 |
|----|----------------|---------|----------|-----------|-----------|----|--------------|
| 1 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 35.62 | 35.62 | 71,121.73 | 22,238.92 | 2 | 该公司实际控制人为本公司 |

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

| 序号 | 企业名称 | 持股比例 (%) | 享有表决权 (%) | 注册资本 | 投资额 | 级次 | 未纳入合并范围原因 |
|----|--------------|----------|-----------|---------|---------|----|-----------|
| 1 | 广州珠江兴业公司 | 100.00 | 100.00 | 100 万元 | — | 2 | 清算、停业阶段 |
| 2 | 广州珠实建筑工程有限公司 | 51.00 | 51.00 | 1000 万元 | 510 万元 | 2 | 已清算 |
| | 华侨现代装饰服务有限公司 | 70.00 | 70.00 | 251 万元 | 25 1 万元 | 3 | 停业阶段 |

说明：除上表所列企业外，下列企业未纳入合并范围

A、本公司全资子公司广州市东建实业集团有限公司投资的清远分公司、东建南洋经贸公司、清远市远东房地产公司、清远市东洲实业总公司等 8 家二级子公司，目前已停业，本年度未纳入东建总公司合并范围。

本公司全资子公司广州燃料集团有限公司投资的广州广燃房地产有限公司，因无经营，准备清算未将其纳入合并范围；其投资的沈阳燃料集团有限公司，因长期以来既无投资收益也无被投资企业相关资料而未将其纳入合并范围。

C、子公司深圳珠江实业公司投资的深圳新珠江艺术有限公司、子公司广州珠江投资管理有限公司投资的广州市番禺珠信房地产公司，子公司广州华侨房产开发有限公司投资的广州市侨爱房地产开发有限公司，因这些公司长期非正常经营，未纳入合并范围。

D、由广州珠江体育文化发展有限公司、广州珠江物业酒店管理有限公司、广州珠江实业集团有限公司共同投资的广州市听云轩饮食发展有限公司，因长期非正常经营、资不抵债，故未纳入合并范围。

(四) 本期发生的反向购买

本报告期未发生此事项。

(五) 本期发生的吸收合并

本报告期未发生此事项。

(六) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司子公司使用企业集团资产和清偿企业集团债务未受到重大限制。

(七) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

本报告期未发生此事项。

(八) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本报告期未发生此事项。

(十三) 境外子企业纳入合并范围的情况及合并方法。

瑞士中星投资有限公司是本公司在香港设立的全资子公司, 该公司纳入本公司合并报表范围。其处理原则是按企业会计制度对该公司报表进行调整, 并按期末汇率对报表进行折算。对于资产负债表中的资产和负债项目, 采用资产负债表日的即期汇率 0.83778 折算, 所有者权益项目除“未分配利润”项目外, 其他项目采用发生时的汇率折算。利润表中的收入和费用项目, 采用与交易发生日即期汇率 0.83792 折算。汇率变动在报表折算差额中反映。

(十四) 子公司的特殊会计政策。

纳入合并范围的子公司广州好世界综合大厦有限公司对投资性房地产采用公允价值计量, 其他企业均采用成本模式计量, 合并时分别列示。

(十五) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况等。

本公司子公司向母公司转移资金的能力未受到严格限制。

八、合并财务报表重要项目的说明（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------------|------------------|
| 现金 | 9,640,218.46 | 12,032,442.96 |
| 银行存款 | 6,367,001,509.65 | 3,442,326,288.59 |
| 其他货币资金 | 899,860,081.31 | 1,327,744,595.44 |
| 合计 | 7,276,501,809.42 | 4,782,103,326.99 |

其中受限制的货币资金明细如下:

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|---------------|
| 按揭担保保证金 | 52,100,000.00 | 52,396,977.73 |
| 合计 | 52,100,000.00 | 52,396,977.73 |

货币资金其他说明:

- (1) 年末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的银行存款。
- (2) 货币资金期末余额较期初余额增加 2,494,398,482.43 元, 增加比例为 52.16%, 主要系本期由于业务发展需要对外融资额增加所致。

注释2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

| 项目 | 期末公允价值 | 年初公允价值 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 531,204,108.54 | 431,848,173.55 |

| | | |
|-----------|----------------|----------------|
| 其中：权益工具投资 | 531,204,108.54 | 431,848,173.55 |
| 合 计 | 531,204,108.54 | 431,848,173.55 |

注释3. 应收票据

| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|--------------|--------------|
| 银行承兑汇票 | 5,884,210.50 | 1,315,138.19 |
| 合 计 | 5,884,210.50 | 1,315,138.19 |

注释4. 应收账款

| 种类 | 期末余额 | | | |
|------------------------|------------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 478,518,642.42 | 32.55 | 32,653,473.20 | 99.29 |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 990,647,611.77 | 67.40 | 87,278.60 | 0.03 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 532,070.85 | 0.05 | 144,661.00 | 0.68 |
| 合 计 | 1,469,698,325.04 | 100.00 | 32,885,412.80 | 100.00 |

续：

| 种类 | 期初余额 | | | |
|------------------------|------------------|--------|---------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 478,518,642.42 | 28.03 | 32,653,473.20 | 99.29 |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 1,227,925,082.97 | 71.94 | 87,278.60 | 0.03 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 532,070.85 | 0.03 | 144,661.00 | 0.68 |
| 合 计 | 1,706,975,796.24 | 100.00 | 32,885,412.80 | 100.00 |

1. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账龄 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|-----------|----------------|-------|-----------|------------------|-------|-----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内(含1年) | 861,676,373.79 | 86.98 | 33,070.75 | 1,067,536,973.32 | 86.94 | 33,070.75 |
| 1-2年(含2年) | 89,064,761.18 | 8.99 | 4,819.24 | 108,611,126.98 | 8.85 | 4,819.24 |
| 2-3年(含3年) | 5,251,630.51 | 0.54 | 741.09 | 17,122,136.38 | 1.39 | 741.09 |

| 账龄 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|------|----------------|--------|-----------|------------------|--------|-----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 3年以上 | 34,654,846.29 | 3.49 | 48,647.52 | 34,654,846.29 | 2.82 | 48,647.52 |
| 合计 | 990,647,611.77 | 100.00 | 87,278.60 | 1,227,925,082.97 | 100.00 | 87,278.60 |

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况。

| 债务人名称 | 账面余额 |
|--------------|----------------|
| 海南美豪利投资有限公司 | 417,843,864.36 |
| 南方医院经适房 | 80,000,000.00 |
| 佛山市金塘海贸易有限公司 | 42,806,623.44 |
| 广州澳世威润滑油有限公司 | 14,994,265.20 |
| 天秀大厦 | 14,636,449.27 |
| 合计 | 570,281,202.27 |

注释5. 预付款项

| 账龄 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|-----------|----------------|--------|------|----------------|--------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内(含1年) | 43,864,366.63 | 38.91 | — | 309,593,458.89 | 70.51 | — |
| 1-2年(含2年) | 18,038,180.34 | 16.00 | — | 76,630,842.44 | 17.45 | — |
| 2-3年(含3年) | 28,885,984.70 | 25.62 | — | 30,872,971.69 | 7.04 | — |
| 3年以上 | 21,950,095.45 | 19.47 | — | 21,950,095.45 | 5.00 | — |
| 合计 | 112,738,627.12 | 100.00 | — | 439,047,368.47 | 100.00 | — |

注释6. 其他应收款

| 种类 | 期末余额 | | | |
|-------------------------|------------------|--------|----------------|--------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 206,105,535.21 | 11.20 | 188,192,264.59 | 50.99 |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | 1,543,724,953.30 | 83.91 | 91,006,666.32 | 24.66 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 89,851,642.65 | 4.89 | 89,851,642.65 | 24.35 |
| 合计 | 1,839,682,131.16 | 100.00 | 369,050,573.56 | 100.00 |

续

| 种类 | 期初余额 |
|----|------|
|----|------|

| | 账面余额 | | 坏账准备 | |
|-------------------------|------------------|--------|----------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款 | 206,105,535.21 | 11.78 | 188,192,264.59 | 50.99 |
| 按组合计提坏账准备的其他应收款 | 1,453,204,855.11 | 83.08 | 91,006,666.32 | 24.66 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 89,851,642.65 | 5.14 | 89,851,642.65 | 24.35 |
| 合计 | 1,749,162,032.97 | 100.00 | 369,050,573.56 | 100.00 |

(1) 按组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账龄 | 期末数 | | | 年初数 | | |
|-----------|------------------|--------|---------------|------------------|--------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | 账面余额 | | 坏账准备 |
| | 金额 | 比例(%) | | 金额 | 比例(%) | |
| 1年以内(含1年) | 280,522,247.45 | 18.17 | 198,473.06 | 284,780,802.89 | 19.60 | 198,473.06 |
| 1至2年 | 972,546,720.39 | 63.00 | 101,745.18 | 892,748,913.65 | 61.43 | 101,745.18 |
| 2至3年 | 154,372,495.30 | 10.00 | 22,244.79 | 141,411,657.62 | 9.73 | 22,244.79 |
| 3年以上 | 136,283,490.16 | 8.83 | 90,684,203.29 | 134,263,480.95 | 9.24 | 90,684,203.29 |
| 合计 | 1,543,724,953.30 | 100.00 | 91,006,666.32 | 1,453,204,855.11 | 100.00 | 91,006,666.32 |

1. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

| 债务人名称 | 款项性质 | 账面余额 |
|----------------|---------|----------------|
| 海南陆桥集团有限公司 | 往来款及保证金 | 313,175,895.76 |
| 双泰路桥投资公司 | 保证金 | 83,000,000.00 |
| 广州市骏合展览策划有限公司 | 往来款 | 61,098,800.00 |
| 肇庆市宏利高投资发展有限公司 | 往来款 | 50,000,000.00 |
| 广州市锴城贸易公司 | 保证金 | 38,090,000.00 |
| 合计 | — | 467,266,606.46 |

注释7. 存货

1. 存货分类

| 项目 | 年末数 | | | 年初数 | | |
|------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 工程施工 | 716,134,162.33 | | 715,958,165.94 | 698,545,249.08 | — | 698,545,249.08 |
| 开发成本 | 18,688,351,418.42 | 4,649,902.10 | 18,679,108,686.40 | 19,254,753,432.04 | 4,649,902.10 | 19,250,103,529.94 |

| 项目 | 年末数 | | | 年初数 | | |
|-------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 生产成本 | 3,402,459.12 | | 3,402,459.12 | 3,402,459.12 | — | 3,402,459.12 |
| 开发产品 | 789,248,541.25 | 2,198,191.57 | 786,856,384.78 | 813,357,309.91 | 2,198,191.57 | 811,159,118.34 |
| 原材料 | 4,184,929.89 | 3,213,656.21 | 970,245.19 | 4,129,911.54 | 3,213,656.21 | 916,255.33 |
| 低值易耗品 | 124,545.56 | | 124,514.96 | 23,990.26 | — | 23,990.26 |
| 库存商品 | 319,873,084.33 | | 324,837,666.75 | 324,806,539.69 | — | 324,806,539.69 |
| 周转材料 | 3,002.00 | | 2,955.39 | 3,002.00 | — | 3,002.00 |
| 周转房 | 2,789,337.37 | | 2,788,651.86 | 2,240,182.28 | — | 2,240,182.28 |
| 发出商品 | 56,952,971.38 | | 56,952,971.38 | 56,952,971.38 | — | 56,952,971.38 |
| 合计 | 20,581,064,451.66 | 10,061,749.88 | 20,571,002,701.78 | 21,158,215,047.30 | 10,061,749.88 | 21,148,153,297.42 |

注释8. 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|--------------|--------------|
| 待处理财产损益 | 1,582,438.89 | 1,582,438.89 |
| 预缴的税费 | 88,126.60 | -504,931.65 |
| 合计 | 1,670,565.49 | 1,077,507.24 |

注释9. 可供出售金融资产**1. 可供出售金融资产情况。**

| 项目 | 期末余额 | | |
|----------|------------------|---------------|------------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售债务工具 | | | |
| 可供出售权益工具 | 1,060,327,162.51 | 38,418,118.05 | 1,021,909,044.46 |
| 按公允价值计量的 | 382,523,943.40 | — | 382,523,943.40 |
| 按成本计量的 | 677,803,219.11 | 38,418,118.05 | 639,385,101.06 |
| 合计 | 1,060,327,162.51 | 38,418,118.05 | 1,021,909,044.46 |

| 项目 | 年初余额 | | |
|----------|----------------|---------------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售权益工具 | 871,124,831.11 | 38,418,118.05 | 832,706,713.06 |
| 按公允价值计量的 | 193,321,612.00 | — | 193,321,612.00 |
| 按成本计量的 | 677,803,219.11 | 38,418,118.05 | 639,385,101.06 |
| 合计 | 871,124,831.11 | 38,418,118.05 | 832,706,713.06 |

2. 期末按公允价值计量的可供出售金融资产。

| 项目 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 其他 | 合计 |
|----|----------|----------|----|----|
| | | | | |

| 项目 | 可供出售权益工具 | 可供出售债务工具 | 其他 | 合计 |
|---------------------|----------------|----------|----|----------------|
| 权益工具的成本/债务工具的摊余成本 | 382,948,532.64 | | | 382,948,532.64 |
| 公允价值 | 382,523,943.40 | | | 382,523,943.40 |
| 累计计入其他综合收益的公允价值变动金额 | 424,589.24 | | | 424,589.24 |
| 已计提减值金额 | -- | -- | -- | -- |

3. 本期无可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明。

注释10. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------------|----------------|---------------|------|----------------|
| 对子公司投资 | 25,340,839.42 | -- | -- | 25,340,839.42 |
| 对合营企业投资 | 288,800,061.12 | -- | -- | 288,800,061.12 |
| 对联营企业投资 | 34,913,820.63 | 70,000,000.01 | -- | 104,913,820.64 |
| 对其他企业投资 | 51,668,631.46 | -- | -- | 51,668,631.46 |
| 股权分置流通权 | 103,783,541.54 | -- | -- | 103,783,541.54 |
| 小计 | 504,506,894.17 | 70,000,000.01 | -- | 574,506,894.18 |
| 减：长期股权投资减值准备 | 72,006,696.98 | -- | -- | 72,006,696.98 |
| 合计 | 432,500,197.19 | 70,000,000.01 | -- | 502,500,197.20 |

2. 本公司合营企业、联营企业情况

| 被投资单位名称 | 本企业持股比例 (%) | 期末资产总额 (万元) | 期末负债总额 (万元) | 期末净资产总额 (万元) | 本期营业收入总额 (万元) | 本年净利润 (万元) |
|-------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|------------|
| 广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司 | 46.00 | 2,012.20 | 2,111.10 | -98.90 | 0.00 | -54.52 |
| 广州斯博瑞酒店有限公司 | 50.00 | 63,366.00 | 13,255.00 | 50,111.00 | 3,058.85 | -902.41 |
| 陕西万众地产有限公司 | 49.00 | 413,613.00 | 399,355.00 | 14,258.00 | 0.00 | -265.26 |

(1) 广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司是由本公司、广州万熙房地产有限公司、广州百康居商业地产策划有限公司共同出资组建的有限公司，2011年1月18日成立，注册资本1000万元。本公司占46%比例，广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司尚无开发项目。

(2) 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%。

(3) 本年公司向陕西万众地产有限公司增资7000万元，占股权比例为49%。

3. 股权分置流通权

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|----|------|------|------|------|
|----|------|------|------|------|

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|---------|----------------|------|------|----------------|
| 股权分置流通权 | 103,783,541.54 | --- | --- | 103,783,541.54 |
| 合计 | 103,783,541.54 | --- | --- | 103,783,541.54 |

说明:本公司控股的广州珠江实业开发股份有限公司是在上海证券交易所上市的上市公司,该公司于2006年3月27日通过了实施股权分置改革方案,股权分置方案是A股流通股股东每10股获得3股股票,由非流通股股东支付对价。本公司按财政部财会〔2005〕18号文的规定,将通过支付对价取得的所持上市公司股票在证券交易所挂牌交易的流通权价值列入“股权分置流通权”列示。

注释11. 投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|--------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| 一、账面原值合计 | 1,415,186,823.79 | --- | --- | 1,415,186,823.79 |
| 其中:1.房屋、建筑物 | 1,415,186,823.79 | --- | --- | 1,415,186,823.79 |
| 二、累计折旧和累计摊销合计 | 510,099,305.16 | 34,779,522.78 | 18,005,771.66 | 526,873,056.28 |
| 其中:1.房屋、建筑物 | 510,099,305.16 | 34,779,522.78 | 18,005,771.66 | 526,873,056.28 |
| 三、投资性房地产账面净值合计 | 905,087,518.63 | --- | --- | 888,313,767.51 |
| 其中:1.房屋、建筑物 | 905,087,518.63 | --- | --- | 888,313,767.51 |
| 四、投资性房地产减值准备累计金额合计 | 476,282.00 | --- | --- | 476,282.00 |
| 其中:1.房屋、建筑物 | 476,282.00 | --- | --- | 476,282.00 |
| 五、投资性房地产账面价值合计 | 904,611,236.63 | --- | --- | 887,837,485.51 |
| 其中:1.房屋、建筑物 | 904,611,236.63 | --- | --- | 887,837,485.51 |

2. 按公允价值计量的投资性房地产

| 项目 | 年初 | 本年增加 | | | 本年减少 | | 年末 |
|----------------|----------------|------|------------|---------------|------|---------|----------------|
| | 公允价值 | 购置 | 自用房地产或存货转入 | 公允价值变动损益 | 处置 | 转为自用房地产 | 公允价值 |
| 一、成本合计 | 517,816,874.83 | --- | --- | --- | --- | --- | 517,816,874.83 |
| 其中:1.房屋、建筑物 | 517,816,874.83 | --- | --- | --- | --- | --- | 517,816,874.83 |
| 二、公允价值变动合计 | -92,018,233.66 | --- | --- | -6,937,734.96 | --- | --- | -98,955,968.62 |
| 其中:1.房屋、建筑物 | -92,018,233.66 | --- | --- | -6,937,734.96 | --- | --- | -98,955,968.62 |
| 三、投资性房地产账面价值合计 | 425,798,641.17 | --- | --- | --- | --- | --- | 418,860,906.21 |
| 其中:1.房屋、建筑物 | 425,798,641.17 | --- | --- | --- | --- | --- | 418,860,906.21 |

注释12. 固定资产情况

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|--------------|------------------|---------------|--------------|------------------|
| 一、账面原值合计 | 1,101,342,476.24 | 2,450,899.64 | 3,466,201.33 | 1,100,327,174.55 |
| 其中：土地资产 | 33,043,931.82 | | | 33,043,931.82 |
| 房屋及建筑物 | 734,616,359.75 | 215,065.48 | 3,079,879.00 | 731,751,546.23 |
| 机器设备 | 100,710,596.39 | 356,814.57 | | 101,067,410.96 |
| 运输工具 | 103,493,175.98 | 538,701.26 | | 104,031,877.24 |
| 电子设备 | 10,919,508.38 | 212,103.34 | 94,257.50 | 11,037,354.22 |
| 办公设备 | 31,032,934.75 | 1,113,414.99 | 215,376.83 | 31,930,972.91 |
| 酒店业家具 | 34,698,437.69 | | 53,400.00 | 34,645,037.69 |
| 其他 | 52,827,531.48 | 14,800.00 | 23,288.00 | 52,819,043.48 |
| 二、累计折旧合计 | 429,341,912.93 | 24,076,141.37 | 2,175,597.45 | 451,242,456.85 |
| 其中：土地资产 | --- | | | |
| 房屋及建筑物 | 199,934,776.64 | 10,562,330.09 | 1,802,197.09 | 208,694,909.64 |
| 机器设备 | 79,711,083.37 | 1,840,547.47 | | 81,551,630.84 |
| 运输工具 | 75,920,705.08 | 4,422,704.81 | | 80,343,409.89 |
| 电子设备 | 6,986,465.88 | 807,095.88 | 91,109.74 | 7,702,452.02 |
| 办公设备 | 21,814,203.03 | 2,241,854.32 | 208,931.96 | 23,847,125.39 |
| 酒店业家具 | 18,346,980.10 | 2,941,690.43 | 50,730.00 | 21,237,940.53 |
| 其他 | 26,627,698.83 | 1,259,918.37 | 22,628.66 | 27,864,988.54 |
| 三、固定资产账面净值合计 | 672,000,563.30 | | | 649,084,717.70 |
| 其中：土地资产 | 33,043,931.82 | | | 33,043,931.82 |
| 房屋及建筑物 | 534,681,583.11 | | | 523,056,636.59 |
| 机器设备 | 20,999,513.02 | | | 19,515,780.12 |
| 运输工具 | 27,572,470.90 | | | 23,688,467.35 |
| 电子设备 | 3,933,042.50 | | | 3,334,902.20 |
| 办公设备 | 9,218,731.72 | | | 8,083,847.52 |
| 酒店业家具 | 16,351,457.59 | | | 13,407,097.16 |
| 其他 | 26,199,832.65 | | | 24,954,054.94 |
| 四、减值准备合计 | --- | | | |
| 其中：土地资产 | --- | | | |
| 房屋及建筑物 | --- | | | |
| 机器设备 | --- | | | |
| 运输工具 | --- | | | |
| 电子设备 | --- | | | |
| 办公设备 | --- | | | |
| 酒店业家具 | --- | | | |
| 其他 | --- | | | |

| 项目 | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 年末余额 |
|--------------|----------------|------|------|----------------|
| 五、固定资产账面价值合计 | 672,000,563.30 | | | 649,084,717.70 |
| 其中：土地资产 | 33,043,931.82 | | | 33,043,931.82 |
| 房屋及建筑物 | 534,681,583.11 | | | 523,056,636.59 |
| 机器设备 | 20,999,513.02 | | | 19,515,780.12 |
| 运输工具 | 27,572,470.90 | | | 23,688,467.35 |
| 电子设备 | 3,933,042.50 | | | 3,334,902.20 |
| 办公设备 | 9,218,731.72 | | | 8,083,847.52 |
| 酒店业家具 | 16,351,457.59 | | | 13,407,097.16 |
| 其他 | 26,199,832.65 | | | 24,954,054.94 |

注释13. 在建工程

1. 在建工程情况

| 项目 | 年初账面余额 | 本年增加额 | 本年减少额 | 期末账面余额 |
|------------|---------------|-------|------------|---------------|
| 一、在建工程项目合计 | 97,528,771.26 | | 658,520.33 | 96,870,250.93 |
| 二、减值准备 | 5,808,318.68 | | | 5,808,318.68 |
| 三、在建工程账面价值 | 91,720,452.58 | | 658,520.33 | 91,061,932.25 |

2. 在建工程项目明细

| 工程名称 | 预算数 (万元) | 年初余额 | 本年增加 | 本年减少 | 其中：转增固定资产 | 年末余额 | 资金来源 |
|------------|-------------|---------------|------|------------|-----------|---------------|------|
| 芙蓉嶂项目 | --- | 5,808,318.68 | | | | 5,808,318.68 | 自筹 |
| 三亚温泉酒店升级改造 | --- | --- | | | | | 自筹 |
| 海南旅游设施改造 | --- | 4,535,873.50 | | | | 4,535,873.50 | 自筹 |
| 海南员工宿舍 | --- | --- | | | | | 自筹 |
| 会展中心市政项目 | --- | 87,184,579.08 | | 658,520.33 | | 86,526,058.75 | 自筹 |
| 合计 | --- | 97,528,771.26 | | 658,520.33 | | 96,870,250.93 | --- |

3. 在建工程减值准备

| 工程名称 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | | 期末余额 |
|------|------|------|------|------|------|
| | | | 减少数 | 减少原因 | |

| | | | | | |
|-------|--------------|-----|-----|-----|--------------|
| 芙蓉嶂项目 | 5,808,318.68 | --- | --- | --- | 5,808,318.68 |
| 合计 | 5,808,318.68 | --- | --- | --- | 5,808,318.68 |

注释14. 无形资产

| 项目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|--------------|---------------|--------------|-----------|---------------|
| 一、原价合计 | 26,185,264.37 | 937,480.30 | 34,588.00 | 27,088,156.67 |
| 其中：软件 | 17,503,572.06 | 929,480.30 | 34,588.00 | 18,398,464.36 |
| 土地使用权 | 8,036,192.31 | | | 8,036,192.31 |
| 专利权 | 645,500.00 | 8,000.00 | | 653,500.00 |
| 二、累计摊销合计 | 11,547,575.95 | 1,636,887.47 | | 13,184,463.42 |
| 其中：软件 | 8,573,378.51 | 1,616,969.29 | | 10,190,347.80 |
| 土地使用权 | 2,974,197.44 | 12,268.26 | | 2,986,465.70 |
| 专利权 | --- | 7,649.92 | | 7649.92 |
| 三、无形资产减值准备合计 | --- | | | |
| 其中：软件 | --- | | | |
| 土地使用权 | --- | | | |
| 专利权 | --- | | | |
| 四、账面价值合计 | 14,637,688.42 | | | 13,903,693.25 |
| 其中：软件 | 8,930,193.55 | | | 8,208,116.56 |
| 土地使用权 | 5,061,994.87 | | | 5,049,726.61 |
| 专利权 | 645,500.00 | | | 645,850.08 |

注释15. 商誉

| 被投资单位名称或形成商誉的事项 | 2015年12月31日 | 本期增加 | | 本期减少 | | 2016年6月30日 |
|------------------------|-------------|---------------|----|------|-----|---------------|
| | | 企业合并形成 | 其他 | 处置 | 其他 | |
| 广东嘉德丰投资发展有限公司（简称“嘉德丰”） | 328,791.01 | --- | — | --- | --- | 328,791.01 |
| 广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司 | 361,377.14 | | — | --- | --- | 361,377.14 |
| 广州市白云起凤华侨房地产开发有限公司 | | 26,445,315.25 | | | | 26,445,315.25 |
| 合计 | 690,168.15 | 26,446,315.25 | — | --- | --- | 27,135,483.40 |

注：本期商誉增加是因为本公司子公司广州市穗华房产开发有限公司非同一控制下合并广州市白云起凤华侨房地产开发有限公司产生。

注释16. 长期待摊费用

| 项目 | 年初余额 | 本年 增加额 | 本年 摊销额 | 其他 减少额 | 年末余额 | 其他 减少的 原因 |
|------|---------------|----------------|----------------|-----------|---------------|-----------------|
| 预交税金 | 50,693,915.99 | 136,270,501.46 | 174,301,267.80 | | 12,663,149.65 | 税金已交付 |
| 装修摊销 | 49,138,011.43 | 25,474,738.81 | 5,454,050.57 | | 31,667,613.02 | -- |
| 合计 | 99,831,927.42 | 161,745,240.27 | 179,755,318.37 | | 81,821,849.33 | -- |

注释17. 递延所得税资产和递延所得税负债**1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|----------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 递延所得税资产或负债 | 可抵扣或应纳税暂时性差异 | 递延所得税资产或负债 | 可抵扣或应纳税暂时性差异 |
| 一、递延所得税资产 | | | | |
| 资产减值准备 | 35,020,641.65 | 140,082,566.60 | 35,020,641.65 | 140,082,566.60 |
| 可抵扣亏损 | 591,022.12 | 2,364,088.48 | 591,022.12 | 2,364,088.48 |
| 应付职工薪酬 | 141,065.50 | 564,262.00 | 141,065.50 | 564,262.00 |
| 计税成本差异 | 290,133.20 | 1,160,532.80 | 290,133.20 | 1,160,532.80 |
| 预收房款 | 11,266,891.42 | 45,067,565.68 | 9,825,872.64 | 39,303,490.56 |
| 交易性金融资产 | -- | -- | -- | -- |
| 其他 | 3,646,854.08 | 14,587,416.32 | 3,646,854.08 | 14,587,416.32 |
| 小计 | 50,956,607.97 | 203,826,431.88 | 49,515,589.19 | 198,062,356.76 |
| 二、递延所得税负债 | | | | |
| 非同一控制企业合并公允价值与账面价值差额 | 274,973,576.74 | 1,099,894,306.96 | 294,183,807.07 | 1,176,735,228.28 |
| 所得税项目清算时间差异 | 39,491,749.30 | 157,966,997.20 | 66,167,365.27 | 264,669,461.08 |
| 其他 | 80,831,265.64 | 323,325,062.56 | 80,831,265.64 | 323,325,062.56 |
| 小计 | 395,296,591.68 | 1,581,186,366.72 | 441,182,437.98 | 1,764,729,751.92 |

注释18. 其他非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|----------------|
| 委托贷款 | 2,080,000,000.00 | 501,000,000.00 |
| 合计 | 2,080,000,000.00 | 501,000,000.00 |

其他非流动资产说明：

1、按照本公司与合作方签订的《三亚金水湾项目合作合同》，2013年公司通过交通银

行三亚分行向海南美豪利投资有限公司发放总额 50,000 万元委托贷款，最后还款期限为 2017 年，本年提前收回 5000 万元，委托贷款余额为 45,000 万元委托贷款年利率为 15%。

2、按照本公司与陕西万众地产有限公司签订的合作协议，2016 年公司通过金融机构浦发银行广州分行向陕西万众地产有限公司发放总额为 93,000 万元的委托贷款，年利率为 12%。

3、子公司广州珠江实业股份开发有限公司向海南美豪利投资有限公司发放总额 70,000.00 万元委托贷款，贷款利率为 12%。

注释19. 短期借款

1. 短期借款分类

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|------------------|
| 质押借款 | 388,000,000.00 | 400,000,000.00 |
| 抵押借款 | 2,036,000,000.00 | 1,907,650,000.00 |
| 保证借款 | | 130,000,000.00 |
| 信用借款 | 1,000,000,000.00 | 500,000,000.00 |
| 合计 | 3,424,000,000.00 | 2,937,650,000.00 |

2. 本期无已到期未偿还的短期借款情况

3. 质押借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|----------|------------|-----------|------|----------------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 广州农商行 | 2015-9-10 | 2016-9-9 | 人民币 | 138,000,000.00 | 人民币 | |
| 平安银行广州分行 | 2016-5-17 | 2017-5-16 | 人民币 | 250,000,000.00 | 人民币 | |
| 平安银行小北支行 | 2015/11/26 | 2016/5/26 | | | 人民币 | 400,000,000.00 |
| 合计 | --- | --- | --- | 388,000,000.00 | --- | 400,000,000.00 |

4. 抵押借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------------|------------|------------|------|----------------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 建设银行广州白云支行 | 2015.10.30 | 2016.10.29 | 人民币 | 300,000,000.00 | 人民币 | 300,000,000.00 |
| 农行广州北秀支行 | 2016.4.8 | 2017.4.7 | 人民币 | 236,000,000.00 | 人民币 | 0.00 |
| 广发银行广州东风东支行 | 2015.10.9 | 2016.10.8 | 人民币 | 300,000,000.00 | 人民币 | 300,000,000.00 |
| 光大行杨箕支行 | 2015.10.19 | 2015.10.18 | 人民币 | 200,000,000.00 | 人民币 | 200,000,000.00 |

| | | | | | | |
|------------|-----------|-----------|-----|------------------|-----|------------------|
| 浦发行海珠支行 | 2016.5.27 | 2017.5.26 | 人民币 | 350,000,000.00 | 人民币 | 350,000,000.00 |
| 粤财信托 | 2016.2.22 | 2017.2.21 | 人民币 | 400,000,000.00 | | 0.00 |
| 广发行广州分行 | 2015.8.20 | 2016.8.19 | 人民币 | 30,000,000.00 | 人民币 | 30,000,000.00 |
| 平安银行小北支行 | 2015.12.3 | 2016.12.2 | 人民币 | 70,000,000.00 | 人民币 | 70,000,000.00 |
| 华夏银行 | 2015/4/22 | 2016.4.22 | 人民币 | 150,000,000.00 | 人民币 | 150,000,000.00 |
| 广州银行荔湾支行借款 | 2015/8/14 | 2016/8/13 | 人民币 | | 人民币 | 80,000,000.00 |
| 广州银行荔湾支行 | 2015/4/16 | 2016/4/15 | 人民币 | | 人民币 | 20,000,000.00 |
| 招商银行 | 2015/3/27 | 2016/3/26 | 人民币 | | 人民币 | 87,750,000.00 |
| 招商银行 | 2015/7/15 | 2016/7/14 | 人民币 | | 人民币 | 71,900,000.00 |
| 广发银行华泰支行 | 2015/10/9 | 2016/9/8 | 人民币 | | 人民币 | 351,750,000.00 |
| 合计 | -- | -- | -- | 2,036,000,000.00 | -- | 1,907,650,000.00 |

5. 保证借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|----------------|-----------|-----------|------|------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 广发银行股份有限公司广州分行 | 2015/8/20 | 2016/8/19 | 人民币 | | 人民币 | 130,000,000.00 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | -- | 130,000,000.00 |

6. 信用借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|----------|------------|------------|------|------------------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 工行南方支行 | 2016.2.22 | 2017.2.21 | 人民币 | 500,000,000.00 | 人民币 | |
| 工商银行南方支行 | 2015/11/26 | 2016/11/25 | 人民币 | 350,000,000.00 | 人民币 | 350,000,000.00 |
| 工商银行南方支行 | 2015/11/27 | 2016/11/26 | 人民币 | 87,750,000.00 | 人民币 | 87,750,000.00 |
| 工商银行南方支行 | 2015/11/30 | 2016/11/29 | 人民币 | 62,250,000.00 | 人民币 | 62,250,000.00 |
| 合计 | -- | -- | -- | 1,000,000,000.00 | -- | 500,000,000.00 |

7. 本期公司无涉及诉讼的借款情况；

注释20. 应付账款

| 账龄 | 期末余额 | 年初余额 |
|-----------|------------------|------------------|
| 1年以内(含1年) | 1,240,505,693.82 | 1,519,818,868.33 |
| 1-2年(含2年) | 32,559,598.10 | 78,281,123.01 |
| 2-3年(含3年) | 37,039,922.17 | 46,348,231.66 |
| 3年以上 | 101,646,094.19 | 122,082,911.54 |
| 合计 | 1,411,751,308.28 | 1,766,531,134.54 |

账龄超过1年的重要应付账款:

| 债权单位名称 | 期末余额 | 未偿还原因 |
|----------------|----------------|--------|
| 金碧花园B区D栋 | 7,535,439.00 | 工程尚未结算 |
| 贵州恒利物流有限公司 | 24,669,667.82 | 工程尚未结算 |
| 陕西建工第一建筑集团有限公司 | 24,500,000.00 | 工程尚未结算 |
| 一德花园项目 | 28,933,052.74 | 工程尚未结算 |
| 晓南花园6号楼项目 | 20,099,565.10 | 工程尚未结算 |
| 合计 | 105,737,724.66 | --- |

注释21. 预收款项

| 账龄 | 期末余额 | 年初余额 |
|-----------|------------------|------------------|
| 1年以内(含1年) | 1,424,564,566.30 | 1,333,934,102.78 |
| 1年以上 | 140,891,001.05 | 222,950,841.82 |
| 合计 | 1,565,455,567.35 | 1,556,884,944.60 |

注释22. 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 一、短期薪酬 | 92,270,440.50 | 520,422,652.31 | 510,160,176.81 | 102,532,916.00 |
| 二、离职后福利 —设定提存计划 | 4,543,791.23 | 46,716,937.77 | 50,374,233.31 | 886,495.69 |
| 三、辞退福利 | 8,852,156.33 | 917,646.53 | 2,832,573.58 | 6,937,229.28 |
| 四、一年内到期的 其他福利 | --- | | | |
| 五、其他 | --- | | | |
| 合计 | 105,666,388.06 | 568,057,236.61 | 563,366,983.7 | 110,356,640.97 |

2.短期薪酬列示

| 项目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|-------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 一、工资、奖金、津贴 和补贴 | 80,231,093.12 | 424,212,636.87 | 417,424,555.07 | 87,019,174.92 |
| 二、职工福利费 | 1,007,182.71 | 21,855,838.29 | 21,296,368.33 | 1,566,652.67 |
| 三、社会保险费 | 1,271,246.47 | 22,114,836.57 | 23,138,062.28 | 248,020.76 |

| 项目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期减少额 | 期末余额 |
|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| 其中：医疗保险费 | 13,640.03 | 19,389,569.15 | 19,400,548.00 | 2,661.18 |
| 工伤保险费 | 2,272.17 | 1,040,132.5 | 1,041,961.37 | 443.30 |
| 生育保险费 | 1,091.44 | 1,685,134.92 | 1,686,013.42 | 212.94 |
| 其他 | 1,254,242.83 | | 1,009,539.49 | 244,703.34 |
| 四、住房公积金 | 3,487,107.86 | 29,599,129.74 | 26,582,740.23 | 6,503,497.37 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | 3,832,747.99 | 6,614,494.45 | 7,002,059.14 | 3,445,183.30 |
| 六、短期带薪缺勤 | — | | | |
| 七、短期利润分享计划 | — | | | |
| 八、其他短期薪酬 | 2,441,062.35 | 16,025,716.39 | 14,716,391.76 | 3,750,386.98 |
| 合计 | 92,270,440.50 | 520,422,652.31 | 510,160,176.81 | 102,532,916.00 |

3. 设定提存计划列示

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------|--------------|---------------|---------------|------------|
| 一、基本养老保险 | 315,652.76 | 37,820,882.18 | 38,074,950.95 | 61,583.99 |
| 二、失业保险费 | 2,695.69 | 1,564,626.11 | 1,566,795.87 | 525.93 |
| 三、企业年金缴费 | 4,225,442.78 | 7,331,429.48 | 10,732,486.49 | 824,385.77 |
| 合计 | 4,543,791.23 | 46,716,937.77 | 50,374,233.31 | 886,495.69 |

注释23. 应交税费

| 项目 | 年初余额 | 本年应交 | 本年已交 | 年末余额 |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 增值税 | 8,121,844.28 | 91,345,786.23 | 52,504,073.92 | 46,963,556.59 |
| 营业税 | 88,151,170.81 | 184,374,616.31 | 263,257,696.05 | 9,268,091.07 |
| 企业所得税 | 172,204,426.49 | 263,232,343.42 | 287,285,432.54 | 148,151,337.37 |
| 城市维护建设税 | 6,768,482.67 | 20,343,082.52 | 22,183,426.40 | 4,928,138.79 |
| 房产税 | 5,256,608.14 | 27,058,858.53 | 28,094,241.41 | 4,221,225.26 |
| 土地使用税 | 3,267,231.63 | 118,756.81 | 3,052,797.46 | 333,190.98 |
| 个人所得税 | 9,154,379.11 | 27,947,447.56 | 33,395,075.84 | 3,706,750.83 |
| 教育费附加 | 5,358,030.51 | 15,010,430.82 | 15,700,041.97 | 4,668,419.36 |
| 其他 | 52,424,207.85 | 120,530,385.57 | 106,653,900.24 | 66,300,693.18 |
| 合计 | 350,706,381.49 | 749,961,707.77 | 812,126,685.83 | 288,541,403.43 |

应交税费说明：

本公司本期教育费附加包含地方教育费附加。

注释24. 其他应付款

1. 按款项性质列示其他应付款。

| 项 目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------|------------------|------------------|
| 往来款 | 1,580,846,455.66 | 1,897,930,666.20 |
| 工程款 | 63,875,569.57 | 173,574,355.76 |
| 押金、保证金等 | 176,988,732.68 | 104,739,682.63 |
| 税费 | 1,335,111,872.35 | 998,235,683.70 |
| 应付杂项及其他 | 306,960,465.25 | 231,139,823.62 |
| 合 计 | 3,463,783,095.51 | 3,405,620,211.91 |

2. 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

| 债权单位名称 | 期末余额 | 账龄 | 未偿还原因 |
|-----------------|----------------|------|-------|
| 西安曲江凯德投资有限公司 | 170,235,898.00 | 2-3年 | 往来款 |
| 陕西万众地产有限公司 | 134,794,661.63 | 2-3年 | 往来款 |
| 拆迁补偿((和平中路66号)) | 32,500,000.00 | 3年以上 | 预提费用 |
| 丽江国际一期 | 32,129,173.56 | 3年以上 | 土地增值税 |
| 白云商业局(福泉楼) | 17,463,907.78 | 3年以上 | 往来款 |
| 合计 | 387,123,640.97 | -- | - |

3. 单项金额较大的其他应付款

| 债权单位名称 | 所欠金额 | 款项性质或内容 |
|-------------------------|------------------|---------|
| 预提土地增值税 | 1,334,475,830.93 | 预提税金 |
| 广州澳盈资产管理有限公司 | 343,982,155.45 | 往来款 |
| 西安曲江凯德投资有限公司 | 170,235,898.00 | 往来款 |
| 珠海多利投资有限公司 | 159,441,765.61 | 往来款 |
| 陕西万众地产有限公司 | 134,794,661.63 | 往来款 |
| 保证金 | 60,349,337.00 | 保证金 |
| 拆迁补偿((和平中路66号、十八甫路87号)) | 32,500,000.00 | 预提费用 |
| 海南陆侨集团有限公司 | 30,686,987.10 | 往来款 |
| 广州市恒生集团 | 29,989,677.67 | 往来款 |
| 鸿安公司 | 19,070,544.97 | 往来款 |
| 合计 | 2,315,526,858.36 | |

注释25. 一年内到期的非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|------------------|------------------|
| 1年内到期的长期借款 | 1,692,458,100.00 | 724,500,000.00 |
| 1年内到期的应付债券 | 1,150,000,000.00 | 700,000,000.00 |
| 合计 | 2,842,458,100.00 | 1,424,500,000.00 |

1. 一年内到期的长期借款分类

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|----------------|
| 信用借款 | — | 300,000,000.00 |
| 抵押借款 | 1,692,458,100.00 | 424,500,000.00 |
| 合计 | 1,692,458,100.00 | 724,500,000.00 |

(1) 质押借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|-------|-------|------|------|------|------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| | | | | | | |
| 合计 | | | | | | |

(2) 信用借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------------|-----------|-----------|------|------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 广东粤财信托有限公司 | 2014/2/26 | 2016/2/25 | | | 人民币 | 300,000,000.00 |
| 合计 | | | | — | | 300,000,000.00 |

(3) 抵押借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|----------------------|------------|------------|------|----------------|------|---------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 建行广州白云支行 建行广州白云支行 | 2015-2-28 | 2017-2-27 | 人民币 | 200,000,000.00 | | |
| 建行广州白云支行 | 2015-3-30 | 2017-3-29 | 人民币 | 300,000,000.00 | | |
| 建行广州白云支行 | 2015-3-31 | 2017-3-30 | 人民币 | 200,000,000.00 | | |
| 工商银行北京路支行 | 2016-5-13 | 2016-7-1 | 人民币 | 384,458,100.00 | | |
| 中国银行珠江支行 | 2014-12-29 | 2016-12-29 | 人民币 | 138,000,000.00 | | |
| 平安银行 | 2013-4-28 | 2017-4-27 | 人民币 | 390,000,000.00 | | |
| 农业银行湖南营业部 | 2014-3-12 | 2017-3-11 | 人民币 | 80,000,000.00 | | |
| 平安银行广州分行 | 2013-04-28 | 2016-04-28 | | | 人民币 | 30,000,000.00 |
| 平安银行广州分行 | 2013-04-28 | 2016-10-28 | | | 人民币 | 30,000,000.00 |

| | | | | | | |
|--------------|------------|------------|----|------------------|-----|----------------|
| 中国银行广州珠江支行 | 2014-12-29 | 2016-06-29 | | | 人民币 | 20,000,000.00 |
| 中国银行广州珠江支行 | 2014-12-29 | 2016-12-29 | | | 人民币 | 20,000,000.00 |
| 中信信托有限责任公司 | 2015/6/17 | 2016/12/15 | | | 人民币 | 100,000,000.00 |
| 上海浦东发展银行长沙分行 | 2013/12/26 | 2016/12/26 | | | 人民币 | 26,000,000.00 |
| 上海浦东发展银行长沙分行 | 2014/2/26 | 2016/12/26 | | | 人民币 | 20,000,000.00 |
| 上海浦东发展银行长沙分行 | 2014/3/11 | 2016/12/26 | | | 人民币 | 34,000,000.00 |
| 建行东环支行 | 2007/6/29 | 2017/6/28 | | | 人民币 | 10,000,000.00 |
| 农行广州北秀支行 | 2013/8/1 | 2016/7/29 | | | 人民币 | 30,000,000.00 |
| 农行广州北秀支行 | 2013/12/6 | 2016/12/5 | | | 人民币 | 104,500,000.00 |
| 合计 | -- | -- | -- | 1,692,458,100.00 | -- | 424,500,000.00 |

2. 一年内到期的应付债券分类

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|------------------|----------------|
| 11年粤珠江 MTN1 | | 700,000,000.00 |
| 定向工具-3 | 250,000,000.00 | |
| 定向工具-3 | 500,000,000.00 | |
| 定向工具-3 | 400,000,000.00 | |
| 合计 | 1,150,000,000.00 | 700,000,000.00 |

注释26. 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|------------------|------------------|
| 14 粤珠江 CP001 | | -- |
| 15 粤珠江 CP001 | | 450,000,000.00 |
| 15 粤珠江 CP002 | | 900,000,000.00 |
| 15 粤珠江 SCP003 | | 2,000,000,000.00 |
| 短期融资券二期 | 450,000,000.00 | |
| 超短期融资券 | 2,000,000,000.00 | |
| 短期融资券一期 | 900,000,000.00 | |
| 超短期融资券 | 1,000,000,000.00 | |
| 超短期融资券 | 1,000,000,000.00 | |
| 合计 | 5,350,000,000.00 | 3,350,000,000.00 |

注释27. 长期借款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|------------------|------------------|
| 质押借款 | 1,300,000,000.00 | 1,300,000,000.00 |
| 抵押借款 | 3,688,782,112.10 | 4,182,496,028.38 |
| 保证借款 | 1,328,986,155.46 | 1,328,986,155.46 |
| 合计 | 6,317,768,267.56 | 6,811,482,183.84 |

1. 本期无已到期未偿还的长期借款情况**2. 质押借款**

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|----------------|------------|------------|------|------------------|------|------------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 国家开发银行广东省分行 | 2013/12/16 | 2018/12/15 | 人民币 | 370,000,000.00 | 人民币 | 370,000,000.00 |
| 台湾银行股份有限公司香港分行 | 2014/11/10 | 2017/11/12 | 人民币 | 530,000,000.00 | 人民币 | 530,000,000.00 |
| 平安银行广州小北支行 | 2015/7/14 | 2017/7/13 | 人民币 | 400,000,000.00 | --- | 400,000,000.00 |
| 合计 | --- | --- | --- | 1,300,000,000.00 | --- | 1,300,000,000.00 |

3. 抵押借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------------|-----------|-----------|------|------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 中信信托有限责任公司 | 2015/6/17 | 2017/6/16 | | | 人民币 | 150,000,000.00 |
| 中行松桂园支行 | 2015/9/21 | 2018/9/20 | --- | --- | 人民币 | 200,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/2/16 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 50,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/2/26 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 50,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/2/28 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 20,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/5/13 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 30,000,000.00 |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------------|------------|------------|------|------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/5/15 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 26,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/9/17 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 20,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/9/17 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 50,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/9/17 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 50,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/9/17 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 22,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/10/9 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 23,000,000.00 |
| 工商银行广州北京路支行 | 2015/10/9 | 2018/2/16 | --- | --- | 人民币 | 22,000,000.00 |
| 中国银行广州珠江支行 | 2015/6/19 | 2018/6/18 | --- | --- | 人民币 | 89,188,200.00 |
| 中信银行广州分行 | 2015/3/19 | 2017/12/17 | --- | --- | 人民币 | 6,990,000.00 |
| 秦农银行席王支行 | 2015/4/9 | 2018/4/7 | --- | --- | 人民币 | 100,000,000.00 |
| 秦农银行红庙坡支行 | 2015/4/9 | 2018/4/7 | --- | --- | 人民币 | 50,000,000.00 |
| 秦农银行未央支行 | 2015/4/9 | 2018/4/7 | --- | --- | 人民币 | 50,000,000.00 |
| 建行白云支行 | 2015/2/28 | 2017/2/27 | --- | --- | 人民币 | 200,000,000.00 |
| 建行白云支行 | 2015/3/30 | 2017/3/29 | --- | --- | 人民币 | 300,000,000.00 |
| 建行白云支行 | 2015/3/31 | 2017/3/30 | --- | --- | 人民币 | 200,000,000.00 |
| 浦发银行海珠支行 | 2015/7/31 | 2017/7/30 | --- | --- | 人民币 | 194,000,000.00 |
| 浦发银行海珠支行 | 2015/11/27 | 2017/11/26 | --- | --- | 人民币 | 450,000,000.00 |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|--------------------|------------|------------|------|------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 建行东环支行 | 2014/10/16 | 2017/10/15 | --- | --- | 人民币 | 100,000,000.00 |
| 建行东环支行 | 2014/10/23 | 2017/10/22 | --- | --- | 人民币 | 100,000,000.00 |
| 建行东环支行 | 2007/6/29 | 2017/6/28 | --- | --- | 人民币 | 6,750,000.00 |
| 工商银行广州大道支行 | 2009/6/29 | 2022/6/28 | --- | --- | 人民币 | 9,000,000.00 |
| 中国建设银行股份有限公司广州白云支行 | 2014/6/29 | 2017/6/28 | --- | --- | 人民币 | 260,000,000.00 |
| 东建本部建行帝景大厦支行 | 2014/5/29 | 2017/5/28 | --- | --- | 人民币 | 89,000,000.00 |
| 中国银行(香港)中银大厦分行 | 2013/6/27 | 2016/6/26 | --- | --- | 人民币 | 98,036,640.00 |
| 中国交通银行三亚分行 | 2011/5/18 | 2020/11/22 | --- | --- | 人民币 | 268,600,000.00 |
| 广州市农村信用合作联社海珠信用社 | 2009/12/10 | 2017/12/10 | --- | --- | 人民币 | 20,771,188.38 |
| 中国农业银行湖南省分行营业部 | 2014/3/21 | 2017/3/20 | --- | --- | 人民币 | 37,500,000.00 |
| 中国农业银行湖南省分行营业部 | 2014/3/21 | 2017/3/20 | --- | --- | 人民币 | 37,500,000.00 |
| 中国农业银行湖南省分行营业部 | 2014/6/30 | 2017/3/20 | --- | --- | 人民币 | 12,000,000.00 |
| 中国农业银行湖南省分行营业部 | 2014/6/27 | 2017/3/20 | --- | --- | 人民币 | 6,000,000.00 |
| 中国农业银行湖南省分行营业部 | 2014/7/21 | 2017/3/20 | --- | --- | 人民币 | 45,000,000.00 |
| 中国农业银行湖南省分行营业部 | 2014/8/29 | 2017/3/20 | --- | --- | 人民币 | 18,000,000.00 |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------------|------------|------------|------|----------------|------|----------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 中信银行广州分行 | 2013/12/17 | 2017/12/17 | --- | --- | 人民币 | 103,910,000.00 |
| 中信银行广州分行 | 2014/1/23 | 2017/12/17 | --- | --- | 人民币 | 129,500,000.00 |
| 中信银行广州分行 | 2014/2/27 | 2017/12/17 | --- | --- | 人民币 | 39,800,000.00 |
| 中信银行广州分行 | 2014/12/18 | 2017/12/17 | --- | --- | 人民币 | 9,950,000.00 |
| 平安银行广州分行 | 2013/4/28 | 2017/4/28 | --- | --- | 人民币 | 360,000,000.00 |
| 中国银行广州珠江支行 | 2014/12/29 | 2017/12/29 | --- | --- | 人民币 | 78,000,000.00 |
| 秦农银行席王支行 | 2015-4-9 | 2018-4-7 | 人民币 | 50,000,000.00 | --- | --- |
| 秦农银行红庙坡支行 | 2015-4-9 | 2018-4-7 | 人民币 | 50,000,000.00 | --- | --- |
| 秦农银行未央支行 | 2015-4-9 | 2018-4-7 | 人民币 | 95,000,000.00 | --- | --- |
| 浦发银行海珠支行 | 2015-11-27 | 2017-11-26 | 人民币 | 419,000,000.00 | --- | --- |
| 中国交通银行三亚分行 | 2011-10-1 | 2017-4-1 | 人民币 | 244,900,000.00 | --- | --- |
| 中信银行广州分行 | 2014-12-18 | 2017-12-17 | 人民币 | 270,250,000.00 | --- | --- |
| 中国银行广州珠江支行 | 2016-1-7 | 2020-1-6 | 人民币 | 260,000,000.00 | --- | --- |
| 中国银行安徽分行 | 2016-1-28 | 2019-1-28 | 人民币 | 140,000,000.00 | --- | --- |
| 中国银行长沙分行 | 2015-9-21 | 2018-9-20 | 人民币 | 240,000,000.00 | --- | --- |
| 工行北京路支行 | 2016-5-13 | 2023-5-12 | 人民币 | 324,000,000.00 | --- | --- |
| 工行五羊支行 | 2016-2-5 | 2019-2-4 | 人民币 | 219,880,000.00 | --- | --- |
| 工行五羊支行 | 2016-4-1 | 2019-3-31 | 人民币 | 660,000,000.00 | --- | --- |
| 工商银行 | 2016-4-1 | 2019-3-31 | 人民币 | 450,000,000.00 | --- | --- |
| 中信信托 | 2015-6-17 | 2018-6-16 | 人民币 | 250,000,000.00 | --- | --- |
| 农商银行海珠支行 | 2009-9-1 | 2017-10-1 | 人民币 | 15,752,112.10 | --- | --- |

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|-------|-------|------|------------------|------|------------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 合计 | -- | -- | -- | 3,688,782,112.10 | | 4,182,496,028.38 |

4. 保证借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------------|-----------|-----------|------|------------------|------|------------------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| 平安银行广州小北支行 | 2014/11/6 | 2017/11/5 | 人民币 | 1,328,986,155.46 | -- | 1,328,986,155.46 |
| 合计 | -- | -- | -- | 1,328,986,155.46 | -- | 1,328,986,155.46 |

5. 信用借款

| 贷款单位 | 借款起始日 | 借款终止日 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|-------|-------|------|------|------|------|
| | | | 币种 | 本币金额 | 币种 | 本币金额 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

6. 长期借款其他说明:

1) 本期公司无涉及诉讼的借款情况

注释28. 应付债券

| 债券名称 | 面值 (万元) | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 (万元) | 期初应付利息 | 本期应计利息 | 本期已付利息 | 期末应付利息 | 期末余额 |
|----------------|-----------|-----------|------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 14 年粤珠江 MTN001 | 60,000.00 | 2014-4-30 | 5 年 | 60,000.00 | 28,175,000.00 | | | 28,175,000.00 | 592,904,636.64 |
| 14 年粤珠江 MTN002 | 20,000.00 | 2014-9-19 | 5 年 | 20,000.00 | 9,912,500.00 | 9,587,500.00 | 19,500,000.00 | 0.00 | 198,091,200.38 |
| 14 年粤珠江 PPN004 | 75,000.00 | 2014-9-19 | 3 年 | 75,000.00 | 12,322,916.67 | 24,375,000.00 | | 36,697,916.67 | 750,000,000.00 |
| 16 珠江 01 公司债 | 50,000.00 | 2016-3-15 | 5 年 | 50,000.00 | | 3,105,000.00 | | 3,105,000.00 | 500,000,000.00 |
| 16 珠实 01 公司债 | 72,000.00 | 2016-6-22 | 5 年 | 72,000.00 | | | | | 720,000,000.00 |
| 合计 | --- | --- | | 277,000.00 | 50,410,416.67 | 37,067,500.00 | 19,500,000.00 | 67,977,916.67 | 2,760,995,837.02 |

注释29. 长期应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------------------|----------------|---------------|
| 合计 | 101,191,510.61 | 90,690,210.40 |
| 其中：1、 新市涌拆迁补偿 | 25,792,734.42 | 25,792,734.42 |
| 2、 代管基金 | 31,409,071.31 | 31,022,818.33 |
| 3、 职工宿舍集资款 | 3,188,939.51 | 3,188,939.51 |
| 4、 市荔湾区道路扩建办西湾路 156 号补偿 | 32,036,200.00 | 20,536,200.00 |
| 5、 管理处未付业主的利润 | 5,083,440.45 | 5,083,440.45 |
| 6、 其他 | 3,681,124.92 | 5,066,077.69 |

长期应付款说明：

“其他”包含东建维修基金、煤建公司南岸管理校区及酒店水电周转金及押金等。

注释30. 实收资本

| 投资者名称 | 期初余额 | | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
|--------|----------------|---------|------|------|----------------|---------|
| | 投资金额 | 所占比例(%) | | | 投资金额 | 所占比例(%) |
| 广州市国资委 | 720,659,293.70 | 100.00 | --- | --- | 720,659,293.70 | 100.00 |
| 合计 | 720,659,293.70 | 100.00 | --- | --- | 720,659,293.70 | 100.00 |

实收资本说明：

(1) 本公司原注册资本为人民币 355,065,019.72 元，已经广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所验证，并出具华德穗验字（2009）第 5016 号验资报告。

(2) 根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会（穗国资批【2009】62 号、143 号）关于调整广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、广州住宅建设发展有限公司出资人问题的批复：同意将广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、广州住宅建设发展有限公司的出资人调整为广州珠江实业集团有限公司，即将上述三家企业的股权全部无偿划拨给本公司。2010 年 10 月广州市国资委穗国资产权（2010）号 14 文又将广州燃料集团有限公司的 100% 股权无偿划拨给本公司。

上述四家公司实收资本合计为 275,594,273.98 元，按照广州市财政局及原广州市国资局穗国资一（1997）56 号文有关国有资产授权投资主体账务处理通知精神，以上述四家公司 2009 年 12 月 31 日的实收资本 275,594,273.98 元增加国家对本公司资本的投入。上述四家企业股权过户及国有产权登记工作 2010 年完成，由此增加本公司实收资本 275,594,273.98 元。

(3) 上述无偿划转的广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、广州住宅建设发展有限公司三家公司增加的注册资本 134,226,391.47 元已经广州中诚信会计师事务所有限公司出具的中诚信验字(2010)第 018 号验资报告验证。

(4) 上述无偿划转的广州燃料集团有限公司增加的注册资本 141,367,882.51 元已经广州中诚信会计师事务所有限公司出具的中诚信验字(2011)第 021 号验资报告验证。

(5) 截止到 2013 年 10 月 21 日止,变更后的注册资本为人民币 630,659,293.70 元,累计实收资本为人民币 630,659,293.70 元。广州市人民政府国有资产监督管理委员会拥有本公司 100% 的股权。已经广州中诚信会计师事务所有限公司出具的中诚信验字(2013)第 020 号验资报告验证。

(6) 2014 年 3 月广州市国资委穗国资产权(2014)8 号文将广州市安厦房地产开发有限公司的 90% 股权无偿划拨给本公司,2015 年 4 月广州市国资委穗国资产权(2015)10 号文又将广州市安厦房地产开发有限公司的 10% 股权无偿划拨给本公司,增加本公司实收资本 20,000,000.00 元;2015 年 9 月广州市国资委穗国资产权(2015)117 号文又将广州建业投资控股有限责任公司的 100% 股权无偿划拨给本公司,增加本公司实收资本 20,000,000.00 元;2015 年 12 月本公司收到广州市国资委增资 50,000,000.00 元。

(7) 截止到 2015 年 12 月 31 日止,累计实收资本为人民币 720,659,293.70 元。广州市人民政府国有资产监督管理委员会拥有本公司 100% 的股权。

注释31. 其他权益工具

1. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具情况。

| 发行在外的金融工具 | 发行时间 | 会计分类 | 股利率或利息率(%) | 发行价格 | 数量 | 金额 | 到期日或续期情况 | 转股条件 | 转换情况 |
|---------------|------------|--------|------------|--------|---------------|------------------|------------|------|------|
| 2015 年第一期中期票据 | 2015-12-15 | 其他权益工具 | 4.60 | 100.00 | 15,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | 2020-12-16 | --- | — |
| 合计 | --- | --- | --- | --- | 15,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | --- | --- | — |

2. 发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况。

| 发行在外的金融工具 | 年初 | | 本期增加 | | 本期减少 | | 期末 | |
|---------------|---------------|------------------|------|------|------|------|---------------|------------------|
| | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 | 数量 | 账面价值 |
| 2015 年第一期中期票据 | 15,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | — | — | — | — | 15,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |

| | | | | | | | | |
|-----|---------------|------------------|---|---|---|---|---------------|------------------|
| 合 计 | 15,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | - | - | - | - | 15,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
|-----|---------------|------------------|---|---|---|---|---------------|------------------|

注释32. 资本公积**1. 资本公积情况**

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---|------------------|------|------|------------------|
| 资本（股本）溢价 | 1,790,462.77 | | | 1,790,462.77 |
| 其他资本公积 | 252,592,811.62 | | | 252,592,811.62 |
| 1. 被投资单位除净损益、其他综合收益外所有者权益其他变动 | --- | | | --- |
| 2. 未行权的股份支付 | --- | | | --- |
| 3. 非投资性主体转变为投资性主体的转换日，其不再纳入合并范围子公司的公允价值与账面价值的差额 | --- | | | --- |
| 4. 其他 | 252,592,811.62 | | | 252,592,811.62 |
| 原制度资本公积转入 | 1,114,484,464.60 | | | 1,114,484,464.60 |
| 合计 | 1,368,867,738.99 | | | 1,368,867,738.99 |

注释33. 其他综合收益**1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况**

| 项目 | 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 | 权益法核算的在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额 | 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额 | 可供出售金融资产公允价值变动的利得或损失 | 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的利得或损失 | 现金流量套期利得或损失的有效部分 | 外币报表折算差额 | 其他 | 其他综合收益合计 |
|------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------|----------------|------------|----------------|
| 二、本期期初余额 | --- | --- | --- | -4,871,782.94 | --- | --- | -65,785,576.98 | 165,481.61 | -70,491,878.31 |
| 三、本期增减变动金额 | --- | --- | --- | 5,296,372.18 | --- | --- | --- | --- | 5,296,372.18 |
| 四、本期期末余额 | --- | --- | --- | 424,589.24 | --- | --- | -65,785,576.98 | 165,481.61 | -65,195,506.13 |

注释34. 盈余公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积金 | 146,560,195.96 | --- | --- | 146,560,195.96 |
| 合计 | 146,560,195.96 | --- | --- | 146,560,195.96 |

注释35. 未分配利润

| 项目 | 本期发生额 | 上年发生额 |
|--------------|------------------|------------------|
| 本期期初余额 | 2,215,404,958.93 | 1,826,150,799.96 |
| 本期增加额 | 350,283,267.52 | 600,936,880.54 |
| 其中：本期净利润转入 | 350,283,267.52 | 600,936,880.54 |
| 本期减少额 | 210,810,798.12 | 211,682,721.57 |
| 其中：本期提取盈余公积数 | | 39,447,641.85 |
| 本期分配现金股利数 | 176,310,798.12 | 169,551,746.39 |
| 转增资本 | | — |
| 其他减少 | 34,500,000.00 | 2,683,333.33 |
| 本期期末余额 | 2,354,877,428.33 | 2,215,404,958.93 |

注释36. 营业收入、营业成本**1. 营业收入**

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 1. 主营业务小计 | 6,667,209,976.04 | 5,052,654,070.81 | 4,666,741,056.88 | 3,516,868,806.80 |
| 房地产销售收入 | 3,638,704,981.02 | 2,524,102,724.63 | 1,395,290,867.70 | 887,547,050.03 |
| 建筑工程总承包及施工业务 | 2,380,503,919.61 | 2,189,727,150.16 | 2,458,615,481.32 | 2,172,759,276.97 |
| 物业经营收入 | 263,171,811.62 | 68,470,097.27 | 278,968,969.25 | 51,990,446.67 |
| 物业管理服务 | 315,487,237.72 | 241,653,472.18 | 269,022,372.41 | 193,703,108.80 |
| 酒店经营及旅游服务业 | 65,133,150.84 | 28,684,843.84 | 73,028,687.70 | 22,194,437.09 |
| 货物及劳务销售收入 | 4,208,875.23 | 15,782.73 | 191,814,678.50 | 188,674,487.24 |
| 2. 其他业务小计 | | | | |
| 其他收入 | 61,562,993.90 | 12,027,504.00 | 50,889,828.58 | 11,524,437.95 |
| 合计 | 6,728,772,969.94 | 5,064,681,574.81 | 4,717,630,885.46 | 3,528,393,244.75 |

注释37. 营业税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计缴标准 |
|-------|----------------|----------------|----------|
| 营业税 | 169,299,792.03 | 147,919,990.72 | 5%、3% |
| 城建税 | 19,301,013.09 | 11,389,011.12 | 7% |
| 教育费附加 | 13,727,879.37 | 8,095,917.83 | 2%、3% |
| 土地增值税 | 311,135,639.71 | 83,400,844.80 | 2%、3%、4% |
| 房产税 | 23,562,812.82 | 26,110,573.31 | 12% |

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计缴标准 |
|----|----------------|----------------|------|
| 其他 | 1,566,591.48 | 729,281.10 | --- |
| 合计 | 538,593,728.50 | 277,645,618.88 | --- |

注释38. 销售费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 43,188,210.41 | 45,001,274.36 |
| 低值易耗品摊销 | 146,525.32 | 455,010.27 |
| 固定资产折旧费 | 491,264.94 | 350,278.52 |
| 维修费 | 601,034.62 | 768,706.75 |
| 业务接待费 | 395,384.56 | 264,580.40 |
| 广告宣传费 | 18,225,847.94 | 13,899,395.79 |
| 展览费 | 1,260,144.59 | 304,419.75 |
| 保险费 | 324,101.00 | 330,051.36 |
| 销售服务费 | 18,848,631.56 | 12,322,188.93 |
| 其它费用 | 44,662,992.67 | 29,601,293.93 |
| 合计 | 128,144,137.61 | 103,297,200.06 |

注释39. 管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 216,042,080.80 | 206,181,180.20 |
| 办公费 | 23,574,388.85 | 23,842,464.16 |
| 低值易耗品摊销 | 414,223.95 | 743,667.89 |
| 差旅费 | 3,368,071.78 | 2,774,411.46 |
| 固定资产折旧费 | 14,360,536.47 | 12,276,992.87 |
| 无形资产摊销 | 2,747,852.62 | 1,241,114.02 |
| 维修费 | 1,182,521.81 | 2,254,050.08 |
| 诉讼及中介费用 | 11,393,612.15 | 15,639,374.37 |
| 业务接待费 | 6,442,485.58 | 6,051,863.20 |
| 研究与开发费用 | 213,680.61 | 1,021,368.69 |
| 董事会费用 | 430,771.76 | 644,610.40 |
| 其它费用 | 38,545,485.40 | 41,880,153.21 |
| 合计 | 318,715,711.78 | 314,551,250.55 |

注释40. 财务费用

| 类别 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|---------------|----------------|
| 利息收支净额 | 57,426,291.86 | 12,861,827.63 |
| 汇兑损益 | 145,710.41 | 41,157.74 |
| 其他 | 32,709,000.79 | 134,559,721.14 |

| 类别 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|---------------|----------------|
| 合计 | 90,281,003.06 | 147,462,706.51 |

注释41. 资产减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|------------|---------------|
| 坏账损失 | | -3,593,039.09 |
| 其他减值损失 | 100,000.00 | |
| 合计 | 100,000.00 | -3,593,039.09 |

注释42. 投资收益

| 产生投资收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 13,544,666.91 | 11,970,389.42 |
| 持有以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产期间取得的投资收益 | 3,972,478.68 | 3,089,242.13 |
| 持有可供出售金融资产期间取得的投资收益 | 51,880,618.77 | 107,307,623.48 |
| 合计 | 69,397,764.36 | 122,367,255.03 |

注释43. 营业外收入

| 项目 | 本年金额 | 上年同期金额 |
|-------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置利得 | 4,933,303.70 | 101,154.09 |
| 其中：固定资产处置利得 | 4,933,303.70 | 101,154.09 |
| 政府补助 | 567,235.94 | 1,312,201.80 |
| 违约赔偿收入 | 270,930.35 | 352,291.98 |
| 其他 | 9,520,980.21 | 26,625,016.97 |
| 合计 | 15,292,450.20 | 28,390,664.84 |

注释44. 营业外支出

| 项目 | 本年金额 | 上年同期金额 |
|--------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损失 | 18,071.73 | 26,195.20 |
| 其中：固定资产处置损失 | 18,071.73 | 26,195.20 |
| 捐赠支出 | 179,500.00 | 1,348,000.00 |
| 罚款支出 | 186,609.19 | 210,567.02 |
| 盘亏损失 | 2,969.40 | — |
| 赔偿金、违约金及罚款支出 | 4,078,328.71 | 7,347,584.51 |
| 其他 | 1,287,926.98 | 1,140,773.60 |
| 合计 | 5,753,406.01 | 10,073,120.33 |

注释45. 所得税费用

| 项目 | 本期发生额 | 上年发生额 |
|------------------|----------------|----------------|
| 按税法及相关规定计算的所得税费用 | 234,824,029.26 | 113,050,778.15 |
| 合计 | 234,824,029.26 | 113,050,778.15 |

十五、财务报表的批准

本公司 2016 年上半年财务报表业经公司董事会批准报出。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张细

广州珠江实业集团有限公司

二〇一六年八月二十四日

