

广州珠江实业开发股份有限公司

审计报告

大华审字[2017]002894 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

DaHuaCertifiedPublicAccountants (SpecialGeneralPartnership)

广州珠江实业开发股份有限公司

审计报告及财务报表

(2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-85



审计报告

大华审字[2017]002894 号

广州珠江实业开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“珠江实业”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2016 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是珠江实业管理层的责任。这种责任包括：

(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考

考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，珠江实业的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠江实业 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年三月二十九日

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	2,317,398,248.41	1,330,324,645.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	注释2	216,397,577.81	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释3	672,224.87	226,032.30
预付款项	注释4	112,690,817.93	344,079,466.12
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释5	671,221,106.59	471,611,888.90
存货	注释6	7,628,435,725.97	7,616,146,900.64
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释7	231,010,398.79	173,774,702.08
流动资产合计		11,177,826,100.37	9,936,163,635.53
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释8	248,564,735.61	56,564,735.61
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	注释9	325,171,703.35	101,331,133.97
固定资产	注释10	346,543,963.81	236,851,443.47
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释11	3,781,634.70	3,752,158.61
开发支出			
商誉	注释12	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释13	4,555,239.28	5,577,512.32
递延所得税资产	注释14	6,645,467.05	6,906,125.95
其他非流动资产	注释15	441,751,401.98	1,000,000.00
非流动资产合计		1,377,342,936.79	412,311,900.94
资产总计		12,555,169,037.16	10,348,475,536.47

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

合并资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释17	350,000,000.00	780,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释18	112,999,946.57	215,898,011.16
预收款项	注释19	974,060,847.55	229,028,737.66
应付职工薪酬	注释20	7,230,202.84	3,069,405.65
应交税费	注释21	211,677,469.00	135,934,196.62
应付利息	注释22	39,701,456.72	1,326,293.31
应付股利			
其他应付款	注释23	1,298,123,772.20	1,711,131,552.03
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	注释24	1,043,000,000.00	750,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,036,793,694.88	3,826,388,196.43
非流动负债：			
长期借款	注释25	2,875,929,600.00	2,686,338,200.00
应付债券	注释26	1,500,000,000.00	
其中：优先股			
其中：永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释14	349,404,164.43	360,351,172.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,725,333,764.43	3,046,689,372.34
负债合计		8,762,127,459.31	6,873,077,568.77
股东权益：			
股本	注释27	711,217,269.00	711,217,269.00
其他权益工具			
其中：优先股			
其中：永续债			
资本公积	注释28	85,921,100.11	85,921,100.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释29	186,645,492.82	179,724,850.91
未分配利润	注释30	1,594,057,232.20	1,324,704,259.84
归属于母公司股东权益合计		2,577,841,094.13	2,301,567,479.86
少数股东权益		1,215,200,483.72	1,173,830,487.84
股东权益合计		3,793,041,577.85	3,475,397,967.70
负债和股东权益总计		12,555,169,037.16	10,348,475,536.47

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

合并利润表

2016年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释31	4,101,031,344.85	3,329,131,391.78
减：营业成本	注释31	3,041,310,979.32	2,220,671,156.83
税金及附加	注释32	362,128,095.60	465,974,850.26
销售费用	注释33	116,499,205.15	65,296,450.10
管理费用	注释33	82,234,403.71	72,153,651.99
财务费用	注释33	44,236,086.52	22,464,569.00
资产减值损失			
加：公允价值变动收益	注释34	-8,205,122.67	
投资收益	注释35	26,644,766.06	1,284,684.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润		473,062,217.94	483,855,397.99
加：营业外收入	注释36	1,713,334.66	1,262,920.16
其中：非流动资产处置利得			40.00
减：营业外支出	注释37	1,174,344.24	1,425,532.77
其中：非流动资产处置损失	注释37	4,607.45	332,829.99
四、利润总额		473,601,208.36	483,692,785.38
减：所得税费用	注释38	123,744,180.98	118,771,472.53
五、净利润		349,857,027.38	364,921,312.85
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		333,170,995.79	286,790,703.44
少数股东损益		16,686,031.59	78,130,609.41
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3.			
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
7.			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		349,857,027.38	364,921,312.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		333,170,995.79	286,790,703.44
归属于少数股东的综合收益总额		16,686,031.59	78,130,609.41
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.47	0.40
(二) 稀释每股收益		0.47	0.40

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2016年度

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

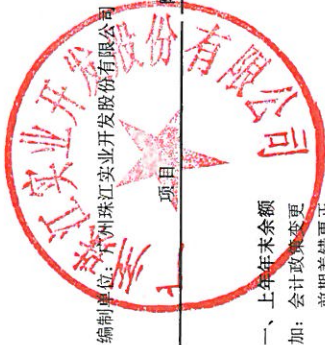
项目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,095,410,459.76	2,444,152,141.96
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	注释39	272,938,180.12	55,795,387.98
经营活动现金流入小计		4,368,348,639.88	2,499,947,529.94
购买商品、接受劳务支付的现金		1,670,301,681.75	1,014,014,240.93
支付给职工以及为职工支付的现金		135,984,820.19	118,210,656.65
支付的各项税费		494,547,991.70	388,116,252.95
支付其他与经营活动有关的现金	注释39	940,112,215.33	598,414,371.89
经营活动现金流出小计		3,240,946,708.97	2,118,755,522.42
经营活动产生的现金流量净额		1,127,401,930.91	381,192,007.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		2,222,525,439.30	309,000,000.00
取得投资收益收到的现金		28,579,205.44	1,284,684.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,573.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	注释39	151,464,874.31	
投资活动现金流入小计		2,402,569,519.05	310,289,257.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,850,215.00	3,668,828.65
投资支付的现金		2,689,128,139.78	309,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			6,907,361.74
支付其他与投资活动有关的现金	注释39	1,007,144,353.84	
投资活动现金流出小计		3,699,122,708.62	319,576,190.39
投资活动产生的现金流量净额		-1,296,553,189.57	-9,286,933.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,679,000,000.00	2,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释39		28,033,003.02
筹资活动现金流入小计		6,679,000,000.00	2,828,033,003.02
偿还债务支付的现金		5,126,408,600.00	2,268,141,800.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		396,366,538.42	331,273,140.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释39	35,879,672.51	
筹资活动现金流出小计		5,558,654,810.93	2,599,414,940.70
筹资活动产生的现金流量净额		1,120,345,189.07	228,618,062.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-16.39
五、现金及现金等价物净增加额		951,193,930.41	600,523,120.45
加：年初现金及现金等价物余额		1,277,927,667.74	677,404,547.29
六、期末现金及现金等价物余额		2,229,121,598.15	1,277,927,667.74

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



编制单位：开州珠江实业开发股份有限公司

附注六

合并股东权益变动表

2016年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

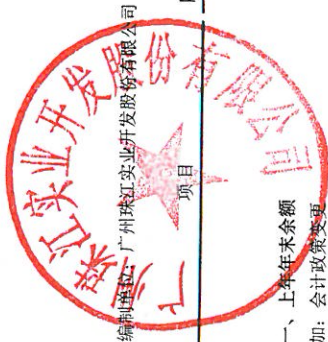
项目	本期金额					
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	711,217,269.00		85,921,100.11		179,724,850.91	1,324,704,259.84
加：会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年年初余额	711,217,269.00		85,921,100.11		179,724,850.91	1,324,704,259.84
三、本年增减变动金额					6,920,641.91	269,352,972.36
(一) 综合收益总额						
(二) 股东投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积					6,920,641.91	-63,818,023.43
2. 对股东的分配					6,920,641.91	-6,920,641.91
3. 其他						-56,897,381.52
(四) 股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
5. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	711,217,269.00		85,921,100.11		186,645,492.82	1,594,057,232.20
少数股东权益						
少数股东权益合计						
股东权益合计						

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



合并股东权益变动表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额					
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	711,217,269.00		85,921,100.11			
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
同一控制下企业合并						
其他						
二、本年年初余额	711,217,269.00		85,921,100.11			
三、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额						
(二) 股东投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						
3. 其他						
(四) 股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
5. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	711,217,269.00		85,921,100.11			

项目	上期金额					
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备
归属于母公司股东权益	711,217,269.00		85,921,100.11			
少数股东权益						
股东权益合计	711,217,269.00		85,921,100.11			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

母公司资产负债表

2016年12月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		247,765,293.40	181,124,749.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		216,397,577.81	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释1	837,607,817.24	888,061,961.37
存货		706,627,128.74	893,178,398.81
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		147,240,125.48	141,383,020.54
流动资产合计		2,155,637,942.67	2,103,748,130.63
非流动资产：			
可供出售金融资产		248,564,735.61	56,564,735.61
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释2	2,473,938,000.00	2,384,938,000.00
投资性房地产		272,677,300.67	21,267,004.23
固定资产		1,674,709.45	1,927,700.45
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,375,526.23	2,538,877.86
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		213,082.77	61,652.98
递延所得税资产		6,393,057.68	5,698,597.03
其他非流动资产		1,047,144,353.84	1,320,000,000.00
非流动资产合计		4,052,980,766.25	3,792,996,568.16
资产总计		6,208,618,708.92	5,896,744,698.79

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		350,000,000.00	780,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,591,954.00	1,591,954.00
预收款项		58,737,174.04	94,919,041.32
应付职工薪酬		15,911.48	14,464.02
应交税费		12,917,316.50	1,755,066.64
应付利息		36,166,375.34	1,300,000.00
应付股利			
其他应付款		1,465,905,435.35	1,370,188,668.18
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		528,000,000.00	570,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,453,334,166.71	2,819,769,194.16
非流动负债：			
长期借款		604,000,000.00	1,438,000,000.00
应付债券		1,500,000,000.00	
其中：优先股			
其中：永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,104,000,000.00	1,438,000,000.00
负债合计		4,557,334,166.71	4,257,769,194.16
股东权益：			
股本		711,217,269.00	711,217,269.00
其他权益工具			
其中：优先股			
其中：永续债			
资本公积		85,921,100.11	85,921,100.11
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		177,906,609.93	170,985,968.02
未分配利润		676,239,563.17	670,851,167.50
股东权益合计		1,651,284,542.21	1,638,975,504.63
负债和股东权益总计		6,208,618,708.92	5,896,744,698.79

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2016年度

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释3	265,982,484.39	498,084,592.01
减：营业成本	注释3	98,711,094.43	216,583,535.12
税金及附加		63,259,296.32	147,470,596.91
销售费用		4,809,688.89	8,693,322.95
管理费用		37,858,936.15	38,751,239.79
财务费用		5,993,068.66	-14,092,735.10
资产减值损失			
加：公允价值变动收益		-8,205,122.67	
投资收益	注释4	46,065,642.91	1,284,684.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		93,210,920.18	101,963,316.73
加：营业外收入		36,009.27	760,925.46
其中：非流动资产处置利得			40.00
减：营业外支出		819,225.64	642,663.39
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		92,427,703.81	102,081,578.80
减：所得税费用		23,221,284.71	25,646,846.51
四、净利润		69,206,419.10	76,434,732.29
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3.			
(二) 以后能重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益			
7.			
六、综合收益总额		69,206,419.10	76,434,732.29
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2016年度

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

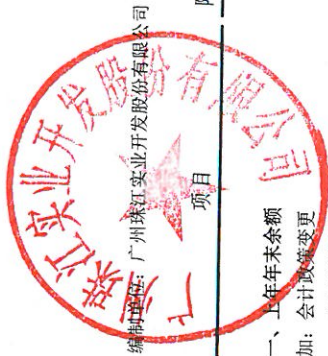
项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		228,888,510.42	541,207,835.39
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,177,120,277.21	1,282,175,900.29
经营活动现金流入小计		1,406,008,787.63	1,823,383,735.68
购买商品、接受劳务支付的现金		126,674,120.13	156,718,866.57
支付给职工以及为职工支付的现金		33,477,741.16	33,646,785.81
支付的各项税费		47,230,056.50	135,564,220.67
支付其他与经营活动有关的现金		868,222,743.65	291,458,033.63
经营活动现金流出小计		1,075,604,661.44	617,387,906.68
经营活动产生的现金流量净额		330,404,126.19	1,205,995,829.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		2,001,525,439.30	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金		48,000,082.29	1,284,684.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			40.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		1,480,000,000.00	
投资活动现金流入小计		3,529,525,521.59	301,284,724.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		977,104.36	373,397.54
投资支付的现金		2,468,128,139.78	300,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		89,000,000.00	972,898,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		1,207,144,353.84	1,320,000,000.00
投资活动现金流出小计		3,765,249,597.98	2,593,271,397.54
投资活动产生的现金流量净额		-235,724,076.39	-2,291,986,673.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,912,000,000.00	1,780,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			18,298,204.00
筹资活动现金流入小计		3,912,000,000.00	1,798,298,204.00
偿还债务支付的现金		3,718,000,000.00	690,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		222,039,506.31	184,057,965.54
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,940,039,506.31	874,057,965.54
筹资活动产生的现金流量净额		-28,039,506.31	924,240,238.46
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		66,640,543.49	-161,750,605.69
加：年初现金及现金等价物余额		181,124,749.91	342,875,355.60
六、期末现金及现金等价物余额		247,765,293.40	181,124,749.91

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十四								
	本期金额								
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	711,217,269.00		85,921,100.11				170,985,988.02	670,851,167.50	1,638,975,504.63
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	711,217,269.00		85,921,100.11				170,985,988.02	670,851,167.50	1,638,975,504.63
三、本年增减变动金额							6,920,641.91	5,388,395.67	12,309,037.58
（一）综合收益总额									
（二）股东投入和减少资本								69,206,419.10	69,206,419.10
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配							6,920,641.91	-63,818,023.43	-56,897,381.52
1. 提取盈余公积							6,920,641.91	-6,920,641.91	
2. 对股东的分配								-56,897,381.52	-56,897,381.52
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年末余额	711,217,269.00		85,921,100.11				177,906,609.93	676,239,563.17	1,651,284,542.21

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司股东权益变动表

2016年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益
一、上年年末余额	711,217,269.00		85,921,100.11		
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	711,217,269.00		85,921,100.11		
三、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额					
(二) 股东投入和减少资本					
1. 股东投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入股东权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对股东的分配					
3. 其他					
(四) 股东权益内部结转					
1. 资本公积转增股本					
2. 盈余公积转增股本					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动					
5. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本年期末余额	711,217,269.00		85,921,100.11		

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广州珠江实业开发股份有限公司

2016 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

广州珠江实业开发股份有限公司(以下简称“珠江实业”或“本公司”)系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字【1992】10 号文批准,由广州珠江实业总公司(后更名为广州珠江实业集团有限公司)作为发起人,由全民所有制企业改组成立为股份有限公司,并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照,注册号为:440101000083068。改组后的注册资本为人民币 67,574,654.00 元,为每股面值 1 元的股份。其中:广州市国有资产管理局(后更名为广州市人民政府国有资产监督管理委员会)持有 6,157,465.00 元,占总股本 9.11%;广州珠江实业总公司(后更名为广州珠江实业集团有限公司)持有 55,417,189.00 元,占总股本 82.01%;个人股持有 6,000,000.00 元,占总股本 8.88%。

1993 年 10 月 28 日,珠江实业在上海证券交易所上市,股票代码:600684,公开发行新股 22,500,000.00 元,增资后股本总额为 90,074,654.00 元,其中:广州市国有资产管理局持有 6,157,465.00 元,占总股本 6.84%;广州珠江实业总公司持有 55,417,189.00 元,占总股本 61.52%;社会公众持股 28,500,000.00 元,占总股本 31.64%。

1994 年 2 月 23 日,根据股东大会决议,公司按每 10 股送 5 股的比例向全体股东分派红股。送红股后,公司总股本变更为 135,111,981.00 元。其中:广州市国有资产管理局持有 9,236,197.50 元,占总股本 6.84%;广州珠江实业总公司持有 83,125,783.50 元,占总股本 61.52%;社会公众持股 42,750,000.00 元,占总股本 31.64%。

1995 年 8 月 25 日,公司向全体股东实行配股,每 10 股配 2 股,共配售普通股 27,022,396.20 股,配股后总股本增至 162,134,377.20 元。其中:广州市国有资产管理局持股 11,083,437.00 元,占总股本 6.84%;广州珠江实业总公司持股 74,100,940.20 元,占总股本 45.70%;社会公众持股 76,950,000.00 元,占总股本 47.46%。

1997 年 4 月 29 日,经中国证券监督管理委员会证监上审字(1997)97 号文批准,公司向全体股东进行了配股,配股后总股本为 187,039,387.20 元。广州市国有资产管理局持股 12,903,437.00 元,占总股本 6.90%;广州珠江实业集团有限公司持股 74,100,940.20 元,占总股本 39.62%;社会公众持股 100,035,010.00 元,占总股本 53.48%。

2011 年 6 月 28 日, 根据股东大会决议, 公司按每 10 股转增 3 股的比例向全体股东分派红股。共计转增 56, 111, 815. 80 股, 转增后公司总股本为 243, 151, 203. 00 元。其中: 广州珠江实业集团有限公司持股 65, 923, 602. 00 元, 占总股本 27. 11%; 广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 10, 988, 435. 00 元, 占总股本 4. 52%; 社会公众持股 166, 239, 166. 00 元, 占总股本 68. 37%。

2012 年 6 月 5 日, 根据股东大会决议, 公司按每 10 股转增 3 股的比例向全体股东分派红股。共计转增 72, 945, 361. 00 股, 转增后公司总股本为 316, 096, 564. 00 元。其中: 广州珠江实业集团有限公司持股 88, 319, 035. 00 元, 占总股本 27. 94%; 广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 14, 284, 966. 00 元, 占总股本 4. 52%; 社会公众持股 213, 492, 563. 00 元, 占总股本 67. 54%。

2013 年 7 月 5 日, 根据股东大会决议, 公司按每 10 股送 5 股的比例向全体股东分派红股。共计送 158, 048, 282. 00 股, 送股后公司总股本为 474, 144, 846. 00 元。其中: 广州珠江实业集团有限公司持股 132, 478, 553. 00 元, 占总股本 27. 94%; 广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 21, 427, 449. 00 元, 占总股本 4. 52%; 社会公众持股 320, 238, 844. 00 元, 占总股本 67. 54%。2013 年 7 月至 12 月, 广州珠江实业集团有限公司累计增持 9, 472, 452. 00 股, 截止 2013 年 12 月 31 日增持后的总股本为 474, 144, 846. 00 元。其中: 广州珠江实业集团有限公司持股 141, 951, 005. 00 元, 占总股本 29. 94%; 广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 21, 427, 449. 00 元, 占总股本 4. 52%; 社会公众持股 310, 766, 392. 00 元, 占总股本 65. 54%。

2014 年 7 月 7 日, 根据股东大会决议, 公司按每 10 股送 2 股的比例向全体股东分派红股, 共计送 94, 828, 969. 20 股, 并以 2013 年末总股本 474, 144, 846. 00 股为基数, 以资本公积每 10 股转增 3 股, 共计转增 142, 243, 453. 80 股。实施送红股及转增后公司总股本增至 711, 217, 269. 00 元, 其中: 广州珠江实业集团有限公司持股 212, 926, 507. 00 元, 占总股本 29. 94%; 广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股 32, 141, 173. 00 元, 占总股本 4. 52%; 社会公众持股 466, 149, 589. 00 元, 占总股本 65. 54%。

2016 年 1 月 27 日-28 日, 珠江实业集团通过上海证券交易所系统增持公司股份 7, 027, 413 股, 占本公司已发行总股本的 0. 99%; 2016 年 5 月 18 日, 珠江实业集团通过上海证券交易所系统增持公司股份 892, 382 股, 占本公司已发行总股本 0. 13%。2016 年 5 月 26 日, 珠江实业集团继续通过上海证券交易所系统增持公司股份 328, 284 股, 占本公司已发行总股本 0. 05%。珠江实业股权信息登记变更后, 公司总股本为 711, 217, 269 股, 珠江实业集团持股 221, 174, 586 股,

占总股本 31.10%。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2016 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 71,121.7269 万股，注册资本为 71,121.7269 万元，注册地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室，总部地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室，母公司为广州珠江实业集团有限公司，集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）经营范围

许可经营项目：房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理等。

一般经营项目：无。

（三）公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理等。

（四）公司基本架构

公司最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要，设立董事会办公室、人力资源部、办公室、计划财务部、监督审计部、营销策划部、开发管理部、设计管理部、成本管理部、工程管理部、运营管理部等职能部门。

（五）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2017 年 3 月 29 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 10 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州珠江物业管理有限公司（以下简称“珠江物业”）	控股子公司	二级	80	80
湖南珠江实业投资有限公司（以下简称“湖南珠江”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江投资发展有限公司（以下简称“珠江投资”）	全资子公司	二级	100	100
广州珠江实业健康管理有限公司（以下简称“健康管理”）	全资子公司	二级	100	100
广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰”）	全资子公司	二级	100	100
海南锦绣实业有限公司（以下简称“海南锦绣”）	控股子公司	二级	51	51
广州市广隆房地产有限公司（以下简称“广隆房地产”）	全资子公司	二级	100	100
广州市创基房地产投资有限公司（以下简称“创基房地产”）	控股子公司	二级	57.33	57.33
安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“中侨置业”）	控股子公司	二级	50.71	50.71
海南美豪利投资有限公司（以下简称“海南美豪利”）	控股子公司	二级	40.32	40.32

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

名称	变更原因
海南美豪利	股权收购

2. 本期无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体。

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

(一) 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，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

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

四、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;

4) 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

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） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- （1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义

务。

(2)合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

(3)其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- (2) 所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- (3) 其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七） 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本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、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八） 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。

(九) 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

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

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；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%

(含 20%)但尚未达到 50%的, 本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等, 判断该权益工具投资是否发生减值。

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; 不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值, 按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值【或采用估值技术】确定; 在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的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。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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。

1. 应收款项分类标准说明

(1) 单项金额重大的应收款项（包括关联方）是指：单项金额不低于 100 万元的应收款项；

(2) 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：单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项；

(3) 按组合计提坏账准备的应收款项（包括关联方）是指：除已包括在范围“（1）、（2）”以外的应收款项；确定组合的依据：以账龄特征划分为若干应收款项组合。

2. 本公司确认坏账的标准

(1) 因债务人破产，在以其破产财产清偿后，仍然不能收回的。

(2) 因债务人死亡，在以其遗产偿还后，仍然不能收回的。

(3) 因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的

（十一） 存货

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、酒店、周转房及低值易耗品等。

2. 发出存货的计价方法

各类存货的购入和入库按实际成本计价，开发项目采用个别计价法核算。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品采用一次摊销法。

6. 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

7. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用

可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

8.公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

9.维修基金的核算方法

维修基金的核算方法：根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售时，由公司统一向维修基金管理部门上缴，待开发产品销售时，再向购房人收取。

（十二） 划分为持有待售的资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

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

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

（3）企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；

（4）该项转让将在一年内完成。

2. 划分为持有待售核算方法

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

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

（十三） 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四/（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

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

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

（2）权益法

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资

产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

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

3.长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

（3）权益法核算转公允价值计量

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

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

（4）成本法转权益法

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

（5）成本法转公允价值计量

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

4. 长期股权投资的处置

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

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

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

1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其

他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

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

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

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

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

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

(十四) 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，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

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

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。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备和其他设备。

3. 固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支

出。自行建造固定资产的成本，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。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

4. 固定资产的后续计量及处置

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-28	0-10	3.56-4.5
运输设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	年限平均法	4.5-5	0-10	18-22.04

（1）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（2）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- （3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- （4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十六) 在建工程核算方法

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。

(十七) 借款费用资本化

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十八) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用

权、非专利技术等。

1. 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2. 无形资产的后续计量

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

(1) 使用寿命有限的无形资产

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

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

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

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

核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，无使用寿命不确定的无形资产。

3. 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。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(十九) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

（二十） 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

（二十一） 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。

（二十二） 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。

本。

（二十三） 预计负债

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

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十四） 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. 会计处理方法

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。

（二十五） 收入

本公司收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入、劳务收入等。

1. 房地产销售收入确认原则

（1）房产主体工程完工并已封顶；（2）取得国土资源和房屋管理局签发的商品房预售许可证；（3）签订了销售合同；（4）销售合同业经房地产交易登记中心鉴定确认；（5）收到房款或取得了买方付款证明。

同时达到以上条件时，公司以实际收到的金额确认销售收入的实现。

2. 物业出租收入确认原则

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

3. 劳务收入确认原则

(1) 收入的金额能够可靠地计量；(2) 相关的经济利益很可能流入企业；(3) 交易的完工进度能够可靠地确定；(4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

4. 让渡资产使用权收入确认原则

相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

5. 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十六) 政府补助

1. 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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

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

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十七） 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。

（二十八） 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

- （1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十九) 其他综合收益

其他综合收益系反映本公司根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。综合收益总额系反映本公司净利润与其他综合收益的合计金额。

(三十) 利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

1. 弥补以前年度亏损；2. 提取法定盈余公积金10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的50%以上时可以不再提取；3. 提取任意盈余公积金；4. 分配利润。

(三十一) 重要会计政策、会计估计的变更

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。

(三十二) 财务报表列报项目变更说明

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）。

《增值税会计处理规定》规定：全面试行营业税改征增值税后，“营业税金及附加”科目

名称调整为“税金及附加”科目，该科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

《增值税会计处理规定》还明确要求“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目期末借方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动资产”或“其他非流动资产”项目列示；“应交税费——待转销项税额”等科目期末贷方余额应根据情况，在资产负债表中的“其他流动负债”或“其他非流动负债”项目列示。

根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》的相关规定，属于会计准则要求改变财务报表项目的列报而导致财务报表的列报项目发生变更的，应当至少对可比期间的数据按照当期的列报要求进行调整。本公司已根据《增值税会计处理规定》中与财务报表相关项目列示的相关规定调整财务报表项目的列报，并相应调整可比期间的财务报表。

五、税项

1. 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
营业税	预收房款、应税收入	5%或 10%	---
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-17%	---
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率	---
城市维护建设税	应交流转税	7%	---
房产税	租金收入或房产余值	12%或 1.2%	---
企业所得税	应纳税所得额	25%	---

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率	备注
本公司	25%	---
珠江物业	25%	---
湖南珠江	25%	---
珠江投资	25%	---
健康管理	25%	---
嘉德丰	25%	---
海南锦绣	25%	---
广隆房地产	25%	---
创基房地产	25%	---
中侨置业	25%	---
海南美豪利	25%	---

六、合并财务报表主要项目注释（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
库存现金	311,610.14	274,561.46
银行存款	2,227,513,539.97	1,276,296,416.95
其他货币资金	89,573,098.30	53,753,667.08
合计	2,317,398,248.41	1,330,324,645.49
其中：存放在境外的款项总额	---	---

其他货币资金包括按揭担保保证金存款和信用卡存款等，其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	12,788,900.02	---
按揭担保保证金	75,487,750.24	52,396,977.75
合计	88,276,650.26	52,396,977.75

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	期末余额	期初余额
交易性金融资产小计	216,397,577.81	---
债务工具投资	---	---
权益工具投资	216,397,577.81	---
衍生金融资产	---	---
其他	---	---
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	---	---
债务工具投资	---	---
权益工具投资	---	---
其他	---	---
合计	216,397,577.81	---

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产说明：

截止期末无交易性金融资产公允价值变动未计入当期损益的情况。

注释3. 应收账款

1. 应收账款分类披露

1. 应收账款分类披露					
种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	672, 224. 87	100	---	---	672, 224. 87
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---

2016 年度 财务报表附注					
种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	672, 224. 87	100	---	---	672, 224. 87

续:

续:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	226,032.30	100.00	---	---	226,032.30
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	226,032.30	100.00	---	---	226,032.30

2. 期末无单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

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

4. 本报告期无实际核销的应收账款;

5. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款:

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
长沙市开福区 见康道莱养生馆	77,929.12	11.59	---
中交达华 (湖南) 房地产开发有限公司	74,568.10	11.09	---
美度花园会所	70,534.09	10.49	---
长沙保利音乐厅管理有限公司	53,680.00	7.99	---
瑞隆祥茶楼	46,098.10	6.86	---
合计	322,809.41	48.02	---

6. 无因金融资产转移而终止确认的应收款项;

7. 无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额。

注释4. 预付账款

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	111,891,200.13	99.29	342,598,075.98	99.57
1 至 2 年	799,617.80	0.71	1,481,390.14	0.43
合计	112,690,817.93	100	344,079,466.12	100.00

2. 期末公司无账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
国基建设集团有限公司	64,505,052.32	57.24	2016 年	工程未完工
三亚同成房地产经纪有限公司	13,705,970.02	12.16	2016 年	工程未完工
广东诚尊建筑工程有限公司	7,459,169.23	6.62	2016 年	工程未完工
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	7,448,403.74	6.61	2016 年	工程未完工
广州市景川绿化工程有限公司	2,265,379.03	2.01	2016 年	工程未完工
合计	95,383,974.34	84.64	---	---

注释5. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

1. 其他应收款分类披露					
种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	671, 221, 106. 59	99. 96	---	---	671, 221, 106. 59
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	269, 556. 58	0. 04	269, 556. 58	100	---
合	671, 490, 663. 17	100. 00	269, 556. 58	0. 04	671, 221, 106. 59

续:

续:

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并 独计提 账 准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征 合计提坏 账准备的其 应收款	471, 611, 888. 90	99. 94	---	---	471, 611, 888. 90
单项金额虽不重大但单独计 提坏账准备的其他应收款	269, 556. 58	0. 06	269, 556. 58	100. 00	---
合计	471, 881, 445. 48	100. 00	269, 556. 58	0. 06	471, 611, 888. 90

其他应收款分类的说明:

(1) 期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

(2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

	金额	比例 (%)		
1 年以内	296,648,561.42	44.20	---	---
1-2 年	148,988,241.19	22.20	---	---
2-3 年	216,029,196.05	32.18	---	---
3 年以上	9,555,107.93	1.42	---	---
合计	671,221,106.59	100.00	---	---

(3) 期末单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州珠江投资管理有限公司	200,000.00	200,000.00	100	预计无法收回
绿地蓝海 C 座黄明	4,000.00	4,000.00	100	预计无法收回
绿地蓝海 C 座余庆生	10,000.00	10,000.00	100	预计无法收回
合肥蓝蓝天然水营销四部	2,040.00	2,040.00	100	预计无法收回
合肥蔚蓝物业管理经营有限公司	37,600.00	37,600.00	100	预计无法收回
中国电信股份有限公司合肥分公司	3,895.36	3,895.36	100	预计无法收回
天鹅湖壹号 2#803 李学娟	5,000.00	5,000.00	100	预计无法收回
水墨兰庭 35 栋 1808 室周林	21.22	21.22	100	预计无法收回
易居臣信房地产经纪(上海)有限公司	2,000.00	2,000.00	100	预计无法收回
棕榈园林股份有限公司	5,000.00	5,000.00	100	预计无法收回
合计	269,556.58	269,556.58	---	---

2. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款;
3. 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况;
4. 本报告期无实际核销的其他应收款;
5. 其他应收款按款项性质分类情况:

项目	期末余额	期初余额
往来款	586,809,409.78	371,062,315.02
备用金	10,352,441.66	6,393,511.64
保证金	36,989,242.90	80,032,000.00
押金	1,896,066.34	1,899,193.95
物业维修基金	27,972,052.01	10,058,469.30
其他	7,471,450.48	2,435,955.57
合计	671,490,663.17	471,881,445.48

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
双泰路桥投资公司	保证金	83,000,000.00	1 年以内	12.36	---

广州市骏合展览策划有限公司	往来款	61,098,800.00	1-3 年	9.10	---
海南陆侨集团有限公司	往来款及 保证金	55,027,333.32	1-3 年	8.19	---
广州中侨置业投资控股有限公司	合作订金	50,000,000.00	1 年以内	7.45	---
海南珠江国际置业有限公司	往来款	40,010,958.90	1 年内	5.96	---
合计	---	289,137,092.22	---	43.06	---

注释6. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	7,390,476,990.64	---	7,390,476,990.64	6,800,871,147.55	---	6,800,871,147.55
开发产品	235,230,527.81	---	235,230,527.81	813,758,147.43	1,338,898.56	812,419,248.87
低值易耗品	21,017.48	---	21,017.48	23,990.26	---	23,990.26
库存商品	534,501.40	---	534,501.40	592,331.68	---	592,331.68
周转房	2,172,688.64	---	2,172,688.64	2,240,182.28	---	2,240,182.28
合计	7,628,435,725.97	---	7,628,435,725.97	7,617,485,799.20	1,338,898.56	7,616,146,900.64

期末用于抵押的存货，详见本报告附注十一资产抵押、质押及担保情况。

2. 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	---	---	---	---	---	---	---
开发产品	1,338,898.56	---	---	---	---	1,338,898.56	---
低值易耗品	---	---	---	---	---	---	---
库存商品	---	---	---	---	---	---	---
周转房	---	---	---	---	---	---	---
合计	1,338,898.56	---	---	---	---	1,338,898.56	---

3. 资本化金额

项目名称	本期资本化金额
珠江颐德大厦	113,586,052.08
中侨中心	9,487,110.81
丽江国际花园	238,089,622.93
御东雅轩	41,008,482.42
珠江俪豪	3,999,999.99
珠江嘉园	120,741,725.85
珠江柏悦湾	10,898,362.00
珠江好世界	6,809,971.33

项目名称	本期资本化金额
珠江郾城	75,461,415.31
合计	620,082,742.72

存货期末余额中含有借款费用资本化金额 620,082,742.72 元。

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
S8 项目	2013 年	2017 年	1,092,024,430.71	690,537,561.26	568,818,536.31
珠江郾城	2011 年	2016 年	2,987,190,000.00	83,281,251.85	615,089,848.30
华英地块	2016 年	2019 年	2,473,699,000.00	514,752,617.26	490,804,474.89
洋湖地块	2016 年	2021 年	2,721,837,700.00	823,786,194.36	768,625,812.87
珠江嘉园	2013 年	2017 年	2,138,043,300.00	1,168,506,766.97	1,368,839,663.75
五源河休闲度假区	2013 年	2020 年	---	530,153,551.51	515,236,076.97
丽江国际花园	2014 年	2020 年	3,850,862,752.38	1,228,508,546.93	1,297,893,006.08
珠江俪豪	2013 年	2017 年	1,592,740,100.00	1,064,085,597.92	---
中侨中心	2013 年	2017 年	1,780,124,281.27	1,286,864,902.58	1,175,563,728.38
合计	---	---	---	7,390,476,990.64	6,800,871,147.55

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
珠江璟园	2014 年	59,980,562.34	42,847,728.60	88,911,412.10	13,916,878.84
珠江花城	2007-2013	280,085,433.69	20,419,399.72	128,824,504.10	171,680,329.31
珠江郾城	2011-2016	24,957,987.34	868,117,050.10	869,892,386.69	23,182,650.75
御东雅轩	2015 年	185,256,147.62	43,405,393.17	202,210,871.88	26,450,668.91
淘金华庭	2002 年	26,032,612.15	---	26,032,612.15	---
金山阁	2000 年	16,461,371.53	---	16,461,371.53	---
金威大厦	2000 年	8,190,826.49	---	8,190,826.49	---
金昌大厦	1999 年	5,002,981.15	---	5,002,981.15	---
金盛大厦	2006 年	30,218,148.96	---	30,218,148.96	---
站前 A	1989 年	50,806.15	---	50,806.15	---
站前 7#楼	1991 年	102,518.09	---	102,518.09	---
又一居	---	2,036,377.87	---	2,036,377.87	---
百事佳花园	---	58,139.97	---	58,139.97	---
珠江新岸公寓	2010 年	175,324,234.08	12,911.05	175,337,145.13	---
合计	---	813,758,147.43	919,281,648.07	1,553,330,102.26	235,230,527.81

6. 周转房

项目名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
淘金 A 区 37 号 103	9,718.22	---	334.8	9,383.42
站前 2-3 号楼 (95-101 号)	80,406.60	---	2,858.64	77,547.96

项目名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
站前 A 区(中展里 58-59 号)	66,762.03	---	2,450.88	64,311.15
站前小区 6 号楼	281,611.92	---	10,041.12	271,570.80
站前小区 7 号楼	698,752.63	---	23,595.36	675,157.27
西华路	971,266.06	---	24,851.40	946,414.66
百事佳西二街 7 号 104 房	45,542.97	---	1,162.80	44,380.17
百事佳西二街 7 号 201 房	86,121.85	---	2,198.64	83,923.21
合计	2,240,182.28	---	67,493.64	2,172,688.64

注释7. 其他流动资产

其他流动资产	期末余额	期初余额
预缴的税费	231,010,398.79	173,774,702.08
合计	231,010,398.79	173,774,702.08

注释8. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

可供出售金融资产分类	期末余额			
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他可供出售金融资产	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	255,782,369.00	---	---	255,782,369.00
公允价值	---	---	---	---
其中:累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	---	---	---	---
已计提减值金额	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39
净额	248,564,735.61	---	---	248,564,735.61

续:

可供出售金融资产分类	期初余额			
	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他可供出售金融资产	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	63,782,369.00	---	---	63,782,369.00
公允价值	---	---	---	---
其中:累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	---	---	---	---
已计提减值金额	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39
净额	56,564,735.61	---	---	56,564,735.61

2. 可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	其他可供出售金融资产	合计
期初已计提减值金额	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39
本年计提	---	---	---	---
其中：从其他综合收益转入	---	---	---	---
本年减少	---	---	---	---
其中：期后公允价值回升转回	---	---	---	---
期末已计提减值金额	7,217,633.39	---	---	7,217,633.39

注释9. 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一. 账面原值				
1. 期初余额	118,589,758.95	---	---	118,589,758.95
2. 本期增加金额	282,417,561.99	---	---	282,417,561.99
外购	---	---	---	---
存货\固定资产\在建工程转入	282,417,561.99	---	---	282,417,561.99
企业合并增加	---	---	---	---
股东投入	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	43,898,535.63	---	---	43,898,535.63
处置	---	---	---	---
其他转出	43,898,535.63	---	---	43,898,535.63
4. 期末余额	357,108,785.31	---	---	357,108,785.31
二. 累计折旧（摊销）				
1. 期初余额	17,258,624.98	---	---	17,258,624.98
2. 本期增加金额	13,339,558.42	---	---	13,339,558.42
计提或摊销	13,339,558.42	---	---	13,339,558.42
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	30,598,183.40	---	---	30,598,183.40
三. 减值准备				
1. 期初余额	---	---	---	---
2. 本期增加金额	1,338,898.56	---	---	1,338,898.56
计提	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
存货\固定资产\在建工程转入	1,338,898.56	---	---	1,338,898.56
其他转入	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4. 期末余额	1,338,898.56	---	---	1,338,898.56
四. 账面价值				
1. 期末账面价值	325,171,703.35	---	---	325,171,703.35
2. 期初账面价值	101,331,133.97	---	---	101,331,133.97

期末无办妥产权证书的投资性房地产情况。

注释10. 固定资产原价及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	酒店工器具及家具	其他设备	合计
一、账面原值合计						
1. 期初余额	222,112,231.95	18,226,063.64	10,899,889.65	23,769,947.02	12,003,557.58	287,011,689.84
2. 本期增加金额	121,137,669.80	2,057,965.74	2,182,836.14	---	5,479,129.01	130,857,600.69
购置	---	102,355.48	19,350.42	---	840,697.34	962,403.24
企业合并增加	---	1,955,610.26	---	---	531,493.00	2,487,103.26
股东投入	---	---	---	---	---	---
融资租入	---	---	---	---	---	---
其他转入	121,137,669.80	---	2,163,485.72	---	4,106,938.67	127,408,094.19
3. 本期减少金额	877,386.67	---	---	1,941,503.76	93,798.00	2,912,688.43
处置或报废	---	---	---	---	93,798.00	93,798.00
融资租出	---	---	---	---	---	---
其他转出	877,386.67	---	---	1,941,503.76	---	2,818,890.43
4. 期末余额	342,372,515.08	20,284,029.38	13,082,725.79	21,828,443.26	17,388,888.59	414,956,602.10
二、累计折旧						
1. 期初余额	15,982,806.02	13,415,772.22	3,725,052.38	9,011,335.55	8,025,280.20	50,160,246.37
2. 本期增加金额	7,814,323.02	1,998,330.96	1,653,792.15	4,120,375.70	2,754,750.64	18,341,572.47
计提	7,814,323.02	1,926,963.53	1,645,489.59	4,120,375.70	2,483,783.97	17,990,935.81
企业合并增加	---	71,367.43	8,302.56	---	270,966.67	350,636.66
其他转入	---	---	---	---	---	---

项目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	酒店工器具及家具	其他设备	合计
3. 本期减少金额	---	---	---	---	89,180.55	89,180.55
处置或报废	---	---	---	---	89,180.55	89,180.55
融资租出	---	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	23,797,129.04	15,414,103.18	5,378,844.53	13,131,711.25	10,690,850.29	68,412,638.29
三、减值准备						
1. 期初余额	---	---	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---	---	---
计提	---	---	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---	---
处置或报废	---	---	---	---	---	---
融资租出	---	---	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---	---	---
四、账面价值合计						
1. 期末账面价值	318,575,386.04	4,869,926.20	7,703,881.26	8,696,732.01	6,698,038.30	346,543,963.81
2. 期初账面价值	206,129,425.93	4,810,291.42	7,174,837.27	14,758,611.47	3,978,277.38	236,851,443.47

2. 本公司期末无暂时闲置的固定资产。

3. 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

4. 本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

5. 期末无未办妥产权证书的固定资产。

6. 固定资产的其他说明

珠江花园酒店（即：珠江花城第三组团 16#栋）已被抵押，详见本报告附注十一资产抵押、质押及担保情况。

注释11. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	管理软件	专利权	合计
----	-------	------	-----	----

广州珠江实业开发股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

项目	土地使用权	管理软件	专利权	合计
一、 账面原值合计				
1.期初余额	1,226,823.00	4,755,059.69	645,500.00	6,627,382.69
2.本期增加金额	---	1,401,874.94	---	1,401,874.94
购置	---	1,148,574.94	---	1,148,574.94
内部研发	---	---	---	---
企业合并增加	---	253,300.00	---	253,300.00
股东投入	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4.期末余额	1,226,823.00	6,156,934.63	645,500.00	8,029,257.63
二、 累计摊销	---	---	---	---
1.期初余额	547,981.93	2,327,242.15	---	2,875,224.08
2.本期增加金额	24,536.52	1,347,862.33	---	1,372,398.85
计提	24,536.52	1,259,205.58	---	1,283,742.10
企业合并增加	---	88,656.75	---	88,656.75
其他转入	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4.期末余额	572,518.45	3,675,104.48	---	4,247,622.93
三、 减值准备	---	---	---	---
1.期初余额	---	---	---	---
2.本期增加金额	---	---	---	---
计提	---	---	---	---
企业合并增加	---	---	---	---
其他转入	---	---	---	---
3.本期减少金额	---	---	---	---
处置	---	---	---	---
其他转出	---	---	---	---
4.期末余额	---	---	---	---
四、 账面价值合计	---	---	---	---
1.期末账面价值	654,304.55	2,481,830.15	645,500.00	3,781,634.70
2.期初账面价值	678,841.07	2,427,817.54	645,500.00	3,752,158.61

2. 期末无用于抵押或担保的无形资产。

注释12. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
嘉德丰	328,791.01	---	---	---	---	328,791.01
合计	328,791.01	---	---	---	---	328,791.01

2. 商誉减值准备

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

2016年12月31日，嘉德丰的主要资产为货币资金和在建项目，该商誉未发生减值情况。

注释13. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期	本期	其他	期末余额
		增加额	摊销额	减少额	
办公室装修费	4,808,018.89	180,990.04	1,011,116.93	---	3,977,892.00
制服房	124,131.80	---	104,119.38	---	20,012.42
百货	482,223.69	---	476,199.93	---	6,023.76
通信工程	55,321.13	---	55,321.13	---	---
消防设备	27,760.31	---	27,760.31	---	---
其它	80,056.50	492,602.96	21,348.36	---	551,311.10
合计	5,577,512.32	673,593.00	1,695,866.04	---	4,555,239.28

注释14. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	8,556,531.96	2,139,132.99	8,556,531.96	2,139,132.99
可抵扣亏损	---	---	2,364,088.48	591,022.12
交易性金融资产公允价值变动	8,205,122.67	2,051,280.67	---	---
预收未结转收入房款	9,820,213.56	2,455,053.39	16,703,883.38	4,175,970.84
小计	26,581,868.19	6,645,467.05	27,624,503.82	6,906,125.95

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并公允价值与账面价值差额	1,111,993,816.80	277,998,454.20	1,176,735,228.28	294,183,807.07
所得税项目清算时间性差异	285,622,840.92	71,405,710.23	264,669,461.08	66,167,365.27
合计	1,397,616,657.72	349,404,164.43	1,441,404,689.36	360,351,172.34

注释15. 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
委托贷款（广东金海投资有限公司）	307,144,353.84	---
委托贷款（三亚美豪利酒店投资有限公司）	107,750,630.35	---
委托贷款（三亚水湾土石方工程有限公司）	20,000,000.00	---
委托贷款（海南盛达建设工程集团有限公司）	5,856,417.79	---
黄金投资	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	441,751,401.98	1,000,000.00

注释16. 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销	其他	
坏账准备	269,556.58	---	---	---	---	269,556.58
存货跌价准备	1,338,898.56	---	---	---	1,338,898.56	---
可供出售金融资产减值准备	7,217,633.39	---	---	---	---	7,217,633.39
投资性房地产减值准备	---	1,338,898.56	---	---	---	1,338,898.56
合计	8,826,088.53	1,338,898.56	---	---	1,338,898.56	8,826,088.53

注释17. 短期借款

1. 短期借款的分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	350,000,000.00	250,000,000.00
保证借款	---	---
信用借款	---	530,000,000.00
合计	350,000,000.00	780,000,000.00

2. 本期无逾期未偿还的短期借款

3. 短期借款的其他说明

抵押担保情况详见注释十一

注释18. 应付账款

1. 应付账款按性质披露

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	108,574,820.19	203,070,235.65
应付购置款	2,233,413.19	5,864,926.95
应付服务费	1,911,514.79	5,911,996.94
应付物业款	280,198.40	280,198.40
应付管理费	---	770,653.22
合计	112,999,946.57	215,898,011.16

2. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
广州建材企业集团有限公司水暖器材分公司	1,221,904.23	工程尚未完工
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	3,689,657.55	工程尚未完工
广东典雅家具有限公司	1,565,642.00	未结算
日立电梯(中国)有限公司	754,054.40	工程尚未完工
广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.00	工程尚未完工
广州珠江装修工程有限公司	564,264.18	工程尚未完工
合计	8,505,072.36	---

应付账款的其他说明

- 1) 期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项;
- 2) 期末余额中欠关联方情况:

单位名称	期末余额	期初余额
广州市住宅建设发展有限公司	69,278,296.80	---
海南珠江建筑设计院有限公司	314,277.50	---
广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	13,809,002.94	174,357,422.55
广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.00	709,550.00
广州珠江装修工程有限公司	564,264.63	564,264.63
广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	1,271.07	1,271.07
广州珠江物业酒店管理有限公司长沙分公司	8,450.00	8,450.00
合 计	84,685,112.94	175,640,958.25

注释19. 预收款项

1. 预收账款按账龄列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	970,182,634.19	228,259,757.76
1 至 2 年	3,128,213.36	768,979.90

项目	期末余额	期初余额
2 至 3 年	750,000.00	---
3 年以上	---	---
合 计	974,060,847.55	229,028,737.66

2. 预收账款按项目分项列示

项目名称	期初余额	期末余额
珠江俪豪	---	805,139,389.21
珠江璟园	92,533,483.96	53,537,774.96
珠江花城	1,922,455.00	598,839.14
珠江郦城	76,943,540.00	54,883,707.75
珠江嘉园一期	5,049,475.00	14,937,445.00
丽江国际花园	7,653,981.00	8,390,293.33
御东雅轩	39,339,387.00	---
中侨中心	1,939,867.00	31,228,658.31
珠江颐德大厦	---	2,821,185.72
其他	3,646,548.70	2,523,554.13
合计	229,028,737.66	974,060,847.55

3. 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

4. 期末余额中无预收关联方款项

注释20. 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,069,405.65	133,212,127.91	129,051,330.72	7,230,202.84
离职后福利-设定提存计划	---	10,319,768.22	10,319,768.22	---
辞退福利	---	415,884.00	415,884.00	---
合计	3,069,405.65	143,947,780.13	139,786,982.94	7,230,202.84

1. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,520,741.94	112,067,346.25	109,008,208.58	4,579,879.61
职工福利费	---	5,084,883.88	5,084,883.88	---
社会保险费	2,759.30	4,736,445.19	4,736,445.19	2,759.30
其中：基本医疗保险费	2,759.30	4,024,091.68	4,024,091.68	2,759.30
补充医疗保险	---	---	---	---
工伤保险费	---	221,420.17	221,420.17	---
生育保险费	---	393,015.53	393,015.53	---
重大疾病医疗补助	---	97,917.81	97,917.81	---

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
住房公积金	-73,210.38	7,308,304.20	7,304,372.20	-69,278.38
工会经费与职工教育经费	1,619,114.79	3,224,027.32	2,126,299.80	2,716,842.31
其他短期薪酬	---	791,121.07	791,121.07	---
合计	3,069,405.65	133,212,127.91	129,051,330.72	7,230,202.84

2. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	---	8,652,622.37	8,652,622.37	---
失业保险费	---	447,881.84	447,881.84	---
企业年金缴费	---	1,219,264.01	1,219,264.01	---
合计	---	10,319,768.22	10,319,768.22	---

注释21. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	24,554,099.12	---
营业税	6,013.25	20,118,816.59
城建税	1,366,641.38	1,400,714.43
企业所得税	65,861,546.10	87,332,627.03
个人所得税	850,367.16	1,225,234.64
教育费附加	952,816.62	1,057,504.02
土地使用税	688,545.30	316,372.73
房产税	705,249.58	359,986.27
地方教育费附加	512,094.35	495,646.82
应交价格调节基金	79,905.38	683,086.47
堤围防护费	---	-2,105.76
土地增值税	116,074,414.42	22,912,228.56
印花税	25,776.34	27,459.15
水利基金	---	6,625.67
合计	211,677,469.00	135,934,196.62

注释22. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	35,501,375.34	---
分期付息到期还本的长期借款利息	4,200,081.38	1,326,293.31
合计	39,701,456.72	1,326,293.31

期末无重要的已逾期未支付的利息情况；

注释23. 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	135,837,286.58	650,257,519.89
保证金	9,378,761.92	14,957,357.00
押金	12,916,689.30	14,471,499.78
税金	1,049,087,948.90	970,782,952.54
代收款	26,141,983.28	29,375,937.52
定金等房地产业款	23,590,551.18	5,532,554.20
应缴员工个人社保、公积金	249,936.52	374,091.40
其他	40,920,614.52	25,379,639.70
合计	1,298,123,772.20	1,711,131,552.03

2. 账龄超过一年的大额其他应付款情况

单位名称	期末余额	性质或内容
预提珠江璟园项目土地增值税	719,430,983.62	预提税金
预提御东雅轩土地增值税	156,045,511.20	预提税金
预提丽江国际花园土地拆迁补偿款	20,122,821.36	预提补偿款
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
海南新宝岛投资有限公司	5,000,000.00	往来款
合计	906,264,610.96	---

3. 金额较大的其他应付款

单位名称	期末余额	性质或内容
预提珠江璟园项目土地增值税	883,955,762.28	预提税金
预提御东雅轩土地增值税	156,045,511.20	预提税金
预提丽江国际花园土地拆迁补偿款	20,122,821.36	预提税金
预提文昌南车场土地增值税	5,665,294.78	预提税金
海南新宝岛投资有限公司	5,000,000.00	往来款
合计	1,070,789,389.62	---

注释24. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,043,000,000.00	750,000,000.00
合计	1,043,000,000.00	750,000,000.00

1. 一年内到期的长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	---	470,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	653,000,000.00	280,000,000.00
保证借款	390,000,000.00	---
合计	1,043,000,000.00	750,000,000.00

2. 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末余额	期初余额
中国银行广东省分行	2014.08.15	2016.05.30	人民币	8.700	---	70,000,000.00
中国银行广东省分行	2014.11.14	2016.05.30	人民币	8.100	---	200,000,000.00
中国银行广东省分行	2014.11.26	2016.05.30	人民币	7.800	---	200,000,000.00
中信信托有限责任公司	2015.6.17	2016.12.16	人民币	7.500	---	100,000,000.00
上海浦东发展银行长沙分行	2014.3.11	2016.12.26	人民币	6.250	---	34,000,000.00
平安银行广州分行	2013.4.28	2017.4.28	人民币	5.460	360,000,000.00	---
中信信托有限责任公司	2015.6.17	2017.6.16	人民币	7.700	150,000,000.00	---
中信银行广州分行	2016.5.30	2017.12.17	人民币	5.225	121,700,050.00	---
中国银行广州珠江支行	2014.12.29	2017.12.29	人民币	5.463	78,000,000.00	---
中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	2015.2.17	2018.2.17	人民币	5.700	50,000,000.00	---
合 计	---	---	---	---	759,700,050.00	604,000,000.00

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	金额	币种	金额
中国银行广东省分行	2014.08.15	2016.05.30	人民币	---	人民币	70,000,000.00
中国银行广东省分行	2014.11.14	2016.05.30	人民币	---	人民币	200,000,000.00
中国银行广东省分行	2014.11.26	2016.05.30	人民币	---	人民币	200,000,000.00
合 计	---	---	---	---	---	470,000,000.00

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	金额	币种	金额
平安银行广州分行	2013.04.28	2016.04.28	人民币	---	人民币	30,000,000.00
平安银行广州分行	2013.04.28	2016.10.28	人民币	---	人民币	30,000,000.00
中国银行广州珠江支行	2014.12.29	2017.01.07	人民币	20,000,000.00	人民币	20,000,000.00
中国银行广州珠江支行	2014.12.29	2017.07.07	人民币	40,000,000.00	人民币	20,000,000.00
中国银行广州珠江支行	2014.12.29	2017.12.29	人民币	78,000,000.00	人民币	---
中信信托有限责任公司	2015.6.17	2017.6.16	人民币	150,000,000.00	人民币	100,000,000.00
上海浦东发展银行长沙	2013.12.26	2016.12.26	人民币	---	人民币	26,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		期初余额	
			币种	金额	币种	金额
分行						
上海浦东发展银行长沙分行	2014. 2. 26	2016. 12. 26	人民币	---	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	---	人民币	34,000,000.00
中信银行广州分行	2013. 12. 24	2017. 12. 17	人民币	46,484,100.00	人民币	---
中信银行广州分行	2014. 1. 23	2017. 12. 17	人民币	13,511,100.00	人民币	---
中信银行广州分行	2014. 2. 27	2017. 12. 17	人民币	29,800,000.00	人民币	---
中信银行广州分行	2014. 12. 18	2017. 12. 17	人民币	7,450,000.00	人民币	---
中信银行广州分行	2015. 3. 19	2017. 12. 17	人民币	1,054,750.00	人民币	---
中信银行广州分行	2016. 5. 30	2017. 12. 17	人民币	121,700,050.00	人民币	---
中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	2015. 2. 17	2018. 2. 17	人民币	50,000,000.00	人民币	---
中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	2015. 2. 26	2018. 2. 17	人民币	50,000,000.00	人民币	---
中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	2015. 2. 28	2018. 2. 17	人民币	20,000,000.00	人民币	---
中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	2015. 5. 13	2018. 2. 17	人民币	2,876,800.00	人民币	---
中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	2015. 5. 15	2018. 2. 17	人民币	18,011,400.00	人民币	---
中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	2015. 9. 17	2018. 2. 17	人民币	4,111,800.00	人民币	---
合计	---	---	---	653,000,000.00	---	280,000,000.00

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	金额	币种	金额
平安银行广州分行	2013. 04. 28	2017. 04. 28	人民币	360,000,000.00	人民币	---
平安银行广州分行	2016. 7. 22	2017. 1. 22	人民币	15,000,000.00	人民币	---
平安银行广州分行	2016. 7. 22	2017. 7. 22	人民币	15,000,000.00	人民币	---
合 计	---	---	---	390,000,000.00	---	---

注释25. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	264,000,000.00	---
抵押借款	2,491,929,600.00	1,686,338,200.00

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	120,000,000.00	---
信用借款	---	1,000,000,000.00
合计	2,875,929,600.00	2,686,338,200.00

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
工商银行广州北京路支行	2016.05.13	2023.05.12	人民币	264,000,000.00	人民币	---
合计	---	---	---	264,000,000.00	---	---

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	金额	币种	金额
平安银行广州分行	2013.04.28	2017.04.28	人民币	---	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	---	人民币	78,000,000.00
中国银行广州珠江支行	2015.06.19	2018.06.18	人民币	---	人民币	89,188,200.00
中国银行广州珠江支行	2016.01.07	2020.01.06	人民币	220,000,000.00	人民币	---
中信信托有限责任公司	2015.06.17	2017.06.16	人民币	---	人民币	150,000,000.00
中行松桂园支行	2015.09.21	2018.09.20	人民币	---	人民币	200,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.02.16	2018.02.16	人民币	---	人民币	50,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.02.26	2018.02.16	人民币	---	人民币	50,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.02.28	2018.02.16	人民币	---	人民币	20,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.05.13	2018.02.16	人民币	---	人民币	30,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.05.15	2018.02.16	人民币	---	人民币	26,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.05.21	2018.02.16	人民币	20,000,000.00	人民币	20,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.09.17	2018.02.16	人民币	15,712,800.00	人民币	50,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.09.17	2018.02.16	人民币	50,000,000.00	人民币	50,000,000.00
工商银行广州北京路支行	2015.09.17	2018.02.16	人民币	---	人民币	22,000,000.00

广州珠江实业开发股份有限公司
2016 年度
财务报表附注

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		期初余额	
			币种	金额	币种	金额
工商银行广州北京路支行	2015. 10. 09	2018. 02. 16	人民币	---	人民币	23, 000, 000. 00
工商银行广州北京路支行	2015. 10. 09	2018. 02. 16	人民币	22, 000, 000. 00	人民币	22, 000, 000. 00
工商银行广州北京路支行	2016. 06. 30	2018. 02. 17	人民币	61, 836, 800. 00	人民币	---
工商银行广州五羊支行	2016. 02. 05	2019. 02. 04	人民币	132, 380, 000. 00	人民币	---
工商银行广州五羊支行	2016. 04. 01	2019. 03. 31	人民币	720, 000, 000. 00	人民币	---
中国农业银行湖南省分行营业部	2014. 03. 21	2017. 03. 20	人民币	---	---	37, 500, 000. 00
中国农业银行湖南省分行营业部	2014. 03. 21	2017. 03. 20	人民币	---	---	37, 500, 000. 00
中国农业银行湖南省分行营业部	2014. 06. 30	2017. 03. 20	人民币	---	---	12, 000, 000. 00
中国农业银行湖南省分行营业部	2014. 06. 27	2017. 03. 20	人民币	---	---	6, 000, 000. 00
中国农业银行湖南省分行营业部	2014. 07. 21	2017. 03. 20	人民币	---	---	45, 000, 000. 00
中国农业银行湖南省分行营业部	2014. 08. 29	2017. 03. 20	人民币	---	---	18, 000, 000. 00
中信银行广州分行	2013. 12. 24	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	---
中信银行广州分行	2013. 12. 24	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	---
中信银行广州分行	2013. 12. 24	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	---
中信银行广州分行	2013. 12. 24	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	---
中信银行广州分行	2013. 12. 24	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	103, 910, 000. 00
中信银行广州分行	2014. 1. 23	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	---
中信银行广州分行	2014. 1. 23	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	129, 500, 000. 00
中信银行广州分行	2014. 2. 27	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	39, 800, 000. 00
中信银行广州分行	2014. 2. 27	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	---
中信银行广州分行	2014. 12. 18	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	---
中信银行广州分行	2014. 12. 18	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	9, 950, 000. 00
中信银行广州分行	2015. 03. 19	2017. 12. 17	人民币	---	人民币	6, 990, 000. 00
大业信托有限责任公司	2016. 09. 26	2020. 09. 25	人民币	1, 250, 000, 000. 00	人民币	1, 250, 000, 000. 00
合计	---	---	---	2, 491, 929, 600. 00	---	1, 686, 338, 200. 00

4. 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	金额	币种	金额
浦发银行海珠支行	2015. 11. 27	2017. 11. 26	人民币	---	人民币	470, 000, 000. 00
浦发银行海珠支行	2015. 11. 30	2018. 11. 29	人民币	---	人民币	530, 000, 000. 00
合计	---	---	---	---	---	1, 000, 000, 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	金额	币种	金额
平安银行广州分行	2016. 07. 22	2018. 07. 22	人民币	120, 000, 000. 00	人民币	---
合计	---	---	---	120, 000, 000. 00	---	---

6. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	期初余额
大业信托有限责任公司	2016. 09. 26	2020. 09. 25	人民币	6. 00	1, 250, 000, 000. 00	---
工商银行广州五羊支行	2016. 04. 01	2019. 03. 31	人民币	4. 75	720, 000, 000. 00	---
工商银行广州北京路支行	2016. 05. 13	2023. 05. 12	人民币	4. 90	264, 000, 000. 00	---
中国银行广州珠江支行	2016. 01. 07	2020. 01. 06	人民币	4. 75	220, 000, 000. 00	---
工商银行广州五羊支行	2016. 02. 05	2019. 02. 04	人民币	4. 75	132, 380, 000. 00	---
合计	---	---	---	---	2, 586, 380, 000. 00	---

质押借款、抵押借款及其他情况详见本报告附注十一资产抵押、质押及担保情况。

注释26. 应付债券

1. 应付债券类别

借款类别	期末余额	期初余额
优先股	---	---
永续债	---	---
非公开发行公司债	1, 500, 000, 000. 00	---
其他应付债券	---	---
减：一年到期的应付债券	---	---
合计	1, 500, 000, 000. 00	---

2. 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
16 珠实 01	720, 000, 000. 00	2016. 06. 22	5 年	720, 000, 000. 00	---
16 珠实 02	780, 000, 000. 00	2016. 09. 05	5 年	780, 000, 000. 00	---

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
合计	1,500,000,000.00	---	---	1,500,000,000.00	---

续：

债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 珠实 01	720,000,000.00	22,081,315.07	---	---	720,000,000.00
16 珠实 02	780,000,000.00	13,420,060.27	---	---	780,000,000.00
合计	1,500,000,000.00	35,501,375.34	---	---	1,500,000,000.00

公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行规模为人民币 7.2 亿元，期限 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，最终票面利率为 5.80%。

公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）发行规模为人民币 7.8 亿元，期限 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，最终票面利率为 5.19%。

1. 可转换公司债券的转股条件、转股时间

期末无发行在外的可转换公司债券。

2. 划分为金融负债的其他金融工具

期末无发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况。

注释27. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	711,217,269.00	---	---	---	---	---	711,217,269.00

注释28. 资本公积

1.资本溢价（股本溢价）	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）投资者投入的资本	63,970,449.69	---	---	63,970,449.69
（2）同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
小计	63,970,449.69	---	---	63,970,449.69
2.其他资本公积	21,950,650.42	---	---	21,950,650.42
合计	85,921,100.11	---	---	85,921,100.11

注释29. 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	179,724,850.91	6,920,641.91	---	186,645,492.82
合计	179,724,850.91	6,920,641.91	---	186,645,492.82

注释30. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,324,704,259.84	---
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	---
调整后期初未分配利润	1,324,704,259.84	---
加：本期归属于母公司所有者的净利润	333,170,995.79	---
减：提取法定盈余公积	6,920,641.91	10%
发放现金股利	56,897,381.52	---
转作股本的普通股股利	---	---
加：其他转入	---	---
加：盈余公积弥补亏损	---	---
期末未分配利润	1,594,057,232.20	---

注释31. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本分类情况

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	4,101,031,344.85	3,329,131,391.78
其中：主营业务收入	4,098,586,432.27	3,327,836,321.57
其他业务收入	2,444,912.58	1,295,070.21
营业成本	3,041,310,979.32	2,220,671,156.83
其中：主营业务成本	3,040,939,500.66	2,220,671,156.83
其他业务成本	371,478.66	---

2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工业	---	---	---	---
(2) 商业	---	---	---	---
(3) 房地产业	3,978,525,022.85	2,942,695,024.84	3,217,942,412.44	2,134,307,494.21
(4) 物业出租及管理	117,023,861.28	98,102,575.27	107,722,546.73	86,331,638.59
(5) 健康管理咨询	3,037,548.14	141,900.55	2,171,362.40	32,024.03
合计	4,098,586,432.27	3,040,939,500.66	3,327,836,321.57	2,220,671,156.83

3. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 开发产品				
珠江璟园	264,454,063.54	88,911,412.10	495,585,651.61	216,488,753.73

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业收入	主营业成本	主营业收入	主营业成本
珠江花城	30,423,093.41	28,521,038.44	62,833,447.00	36,371,001.73
珠江郦城	1,387,257,175.79	948,653,668.07	736,394,851.00	543,159,338.36
珠江嘉园	725,246,929.39	620,106,766.57	201,744,300.00	192,298,536.65
御东雅轩	347,383,817.84	202,210,871.88	631,493,605.83	392,769,087.56
丽江国际	768,112,687.59	739,809,327.08	839,823,169.00	688,113,901.84
中侨中心	193,147,462.22	113,383,852.40	250,067,388.00	65,106,874.34
珠江俬豪	262,481,076.88	201,081,885.47	---	---
开发产品小计	3,978,506,306.66	2,942,678,822.01	3,217,942,412.44	2,134,307,494.21
(2) 投资性房地产				
金盛大厦	18,716.19	16,202.83	---	---
投资性房地产小计	18,716.19	16,202.83	---	---
(3) 物业出租及管理	117,023,861.28	98,102,575.27	107,722,546.73	86,331,638.59
(4) 健康管理咨询	3,037,548.14	141,900.55	2,171,362.40	32,024.03
合计	4,098,586,432.27	3,040,939,500.66	3,327,836,321.57	2,220,671,156.83

4. 主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	主营业收入	主营业成本	主营业收入	主营业成本
广州地区	2,190,135,025.93	1,706,897,004.49	2,246,068,728.74	1,531,833,761.09
长沙地区	1,452,822,867.24	1,019,576,758.30	831,700,204.83	623,730,521.40
合肥地区	193,147,462.22	113,383,852.40	250,067,388.00	65,106,874.34
海南地区	262,481,076.88	201,081,885.47	---	---
合计	4,098,586,432.27	3,040,939,500.66	3,327,836,321.57	2,220,671,156.83

5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	主营业收入总额	占公司全部主营业收入的比例 (%)
个人购房者	32,459,408.00	0.79
个人购房者	30,371,951.00	0.74
个人购房者	29,232,934.00	0.71
个人购房者	25,923,539.00	0.63
个人购房者	21,211,873.00	0.52
合计	139,199,705.00	3.39

注释32. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	71,049,012.66	171,663,908.12	5%或 10%
城市维护建设税	15,350,705.38	12,016,485.92	7%

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
教育费附加	6,578,139.53	5,149,922.54	3%
房产税	8,349,785.36	5,535,291.74	12%
土地增值税	252,246,450.94	266,936,910.71	超率累进税率
地方教育费附加	4,385,426.36	3,433,281.91	2%
价格调节基金	139,713.70	1,084,323.38	1%
堤围防护费	125,619.51	4,685.51	6‰
地方水利基金	---	150,040.43	0.6‰
排污费	35,040.00	---	---
土地使用税	1,385,323.78	---	---
车船使用税	28,065.00	---	---
印花税	2,454,813.38	---	0.3‰
合计	362,128,095.60	465,974,850.26	---

注释33. 销售费用、管理费用、财务费用

(1) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	10,089,225.66	4,292,737.38
办公费	8,301,990.69	4,801,512.10
租赁费	315,150.41	1,866,740.80
低值易耗品摊销	32,509.24	28,464.00
邮电通讯费	109,371.13	65,675.29
机动车辆费	17,691.00	139,489.47
差旅费	58,581.51	44,184.50
税金	---	484,583.76
固定资产折旧费	301,388.58	179,271.97
无形资产摊销	5,693.32	---
维修费	78,256.35	213,892.64
业务接待费	388,361.85	272,922.90
广告宣传费	27,204,419.89	27,745,722.38
展览费	1,636,396.09	1,057,401.40
委托代销手续费	5,775,614.55	---
销售服务费	35,238,968.17	15,074,290.23
其它费用	26,945,586.71	9,029,561.28
合计	116,499,205.15	65,296,450.10

(2) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	52,796,122.70	40,481,026.83
办公费	8,403,541.80	7,664,650.90

项目	本期发生额	上期发生额
各种税费	---	4,939,357.48
业务招待费	3,388,415.24	1,916,283.56
诉讼及中介费	4,743,324.32	3,875,518.00
机动车辆费	2,652,671.60	1,693,165.43
交通差旅费	1,629,790.14	1,091,988.48
固定资产折旧费	5,040,236.09	2,865,993.68
其他	3,580,301.82	7,625,667.63
合计	82,234,403.71	72,153,651.99

(3) 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	80,862,472.43	31,883,878.92
减:利息收入	52,352,905.55	13,166,129.23
汇兑损益	---	-16.39
银行手续费	1,921,108.74	1,464,690.62
其他	13,805,410.90	2,282,145.08
合计	44,236,086.52	22,464,569.00

注释34. 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-8,205,122.67	---
其中: 衍生金融工具产生的公允价值变动收益	---	---
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	---	---
按公允价值计量的投资性房地产	---	---
合计	-8,205,122.67	---

注释35. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	---	---
成本法核算的长期股权投资收益	---	---
处置长期股权投资产生的投资收益	---	---
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	---	---
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	23,178,629.21	---
持有至到期投资在持有期间的投资收益	---	---
处置持有至到期投资取得的投资收益	1,743,397.13	576,164.39
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	708,520.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,722,739.72	---

项 目	本期发生额	上期发生额
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	---	---
合计	26,644,766.06	1,284,684.39

2. 投资收益的其他说明

本期不存在投资收益汇回有重大限制的情况。

注释36. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置固定资产利得	---	40.00	---
违约金	190,000.00	354,222.03	190,000.00
财政奖励资金	---	---	---
其他	1,523,334.66	908,658.13	1,523,334.66
合计	1,713,334.66	1,262,920.16	1,713,334.66

注释37. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,607.45	332,829.99	4,607.45
其中：固定资产处置损失	4,607.45	332,829.99	4,607.45
无形资产处置损失	---	---	---
债务重组损失	---	---	---
非货币性资产交换损失	---	---	---
对外捐赠	400,000.00	325,000.00	400,000.00
其中：公益性捐赠支出	400,000.00	325,000.00	400,000.00
盘亏损失	2,969.40	---	2,969.40
罚款支出	1,350.00	172,548.27	1,350.00
违约金	245,764.67	---	245,764.67
滞纳金	37,397.18	---	37,397.18
其他	482,255.54	595,154.51	482,255.54
合计	1,174,344.24	1,425,532.77	1,174,344.24

注释38. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	157,697,203.18	87,113,933.39
递延所得税调整	-33,953,022.20	31,657,539.14
合计	123,744,180.98	118,771,472.53

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	473,601,208.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	118,400,302.09
子公司适用不同税率的影响	---
子公司应纳税所得额为负数的影响	600,193.52
内部交易应纳税所得额的影响	15,179,890.78
调整以前期间所得税的影响	---
非应税收入的影响	---
不可抵扣的成本、费用和损失影响	---
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	---
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-10,436,205.41
所得税费用	123,744,180.98

注释39. 现金流量表附注

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
押金收入	2,413,426.88	4,641,786.55
利息收入	46,997,472.43	2,485,645.29
往来款	100,724,940.44	16,287,926.78
保证金	75,651,103.29	9,189,869.80
物业维修基金	19,027,118.76	5,891,754.63
代收综合税费	4,332,624.33	4,603,285.00
其他	23,791,493.99	12,695,119.93
合计	272,938,180.12	55,795,387.98

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	178,605,268.34	96,645,175.60
捐赠支出	1,100,000.00	325,000.00
往来款	583,510,039.76	435,330,974.84
退押金、保证金	47,852,603.50	14,414,445.88
员工借款	18,054,982.66	43,919,010.45
合作订金	83,000,000.00	---
代垫水电费、税费	4,310,973.68	6,594,094.28
其他	23,678,347.39	1,185,670.84
合计	940,112,215.33	598,414,371.89

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	51,464,874.31	---

委托贷款	100,000,000.00	---
合计	151,464,874.31	---

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款	1,007,144,353.84	---
合计	1,007,144,353.84	---

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
受限货币资金变动额	---	28,033,003.02
合计	---	28,033,003.02

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
受限货币资金变动额	35,879,672.51	---
合计	35,879,672.51	---

注释40. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	349,857,027.38	364,921,312.85
加: 资产减值准备	---	---
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,330,494.23	19,413,667.12
无形资产摊销	1,283,742.10	590,101.46
长期待摊费用摊销	1,695,866.04	8,433,250.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	4,607.45	332,789.99
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	8,205,122.67	---
财务费用	80,862,472.43	31,883,878.92
投资损失	-26,644,766.06	-1,284,684.39
递延所得税资产减少	260,658.90	-985,557.43
递延所得税负债增加	-10,947,007.91	163,454,308.69
存货的减少	1,177,097,386.39	35,121,892.21
经营性应收项目的减少	207,976,604.95	-480,668,703.83
经营性应付项目的增加	-693,580,277.66	239,979,751.76
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	1,127,401,930.91	381,192,007.52
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	---	---

补充资料	本期发生额	上期发生额
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,229,121,598.15	1,277,927,667.74
减: 现金的期初余额	1,277,927,667.74	677,404,547.29
加: 现金等价物的期末余额	---	---
减: 现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	951,193,930.41	600,523,120.45

2. 现金和现金等价物的构成

项目	2016.12.31	2015.12.31
一、现金	2,229,121,598.15	1,277,927,667.74
其中: 库存现金	311,610.14	274,561.46
可随时用于支付的银行存款	2,227,513,539.97	1,276,296,416.95
可随时用于支付的其他货币资金	1,296,448.04	1,356,689.33
二、现金等价物	---	---
其中: 三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	2,229,121,598.15	1,277,927,667.74
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	---	---

七、合并范围的变更

本节下列表式数据中的金额单位, 除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	合并日	合并日的确定依据	合并日至期末被合并方的收入	合并日至期末被合并方的净利润
海南美豪利	2016.12.23	3,000.00	40.32	股权收购	2016.12.23	*1	26,248.11	256.76

*1 投资协议已经董事会审批通过、已办理工商变更、股权投资款已 100%支付、实际上已控制了被合并方的财务和经营政策。

其他说明:

海南美豪利投资有限公司是 2006 年 01 月 23 日经三亚市工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司, 2016 年 12 月 14 日, 本公司与海南珠江国际置业有限公司签订《股权交易合同》, 通过支付股权收购款 3,000.00 万元, 取得海南美豪利 40.3226% 的股权, 工商变更登记日为 2016 年 12 月 23 日, 3,000.00 万元股权收购款支付日为 2016 年 12 月 16 日。本次合并日确定为 2016 年 12 月 23 日, 并将海南美豪利 2016 年 12 月 23 日至 2016 年 12 月 31 日的损益及现金流量纳

入合并范围。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

依据《企业会计准则第 33 条—合并财务报表》第十六条“某些情况下，投资方可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，投资方应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。投资方应考虑的因素包括但不限于下列事项：

（一）投资方能否任命或批准被投资方的关键管理人员。

（二）投资方能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易。

（三）投资方能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权。

（四）投资方与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

由于本次收购完成后，本公司拥有海南美豪利 40.3226%的股权，且通过与海南美豪利郑学捷、王先雄两位股东签订一致行动人协议（其中郑学捷持股比例 29.242%，王先雄持股比例 21.484%），最终实际拥有 91.0486%海南美豪利的表决权。符合《企业会计准则第 33 条—合并财务报表》第十六条“投资方能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权”的规定，珠实股份应将海南美豪利纳入合并财务报表的合并范围。

2. 被合并方于合并日可辨认资产、负债

单位：元

项目	海南美豪利	
	合并日公允价值	合并日账面价值
流动资产	1,473,880,625.40	1,413,523,449.41
非流动资产	134,937,614.10	134,937,614.10
减：流动负债	934,418,275.21	934,418,275.21
非流动负债	600,000,000.00	600,000,000.00
净资产	74,399,964.29	14,042,788.30
减：少数股东权益	44,399,964.29	8,380,370.94
取得的净资产	30,000,000.00	5,662,417.36

（二）可辨认资产、负债公允价值的确定方法

根据评估报告及支付对价确认被合并方于合并日的可辨认资产、负债公允价值。

（三）本期发生同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

(四) 本期通过投资设立方式取得的子公司

本期无通过投资设立方式取得的子公司

(五) 本期发生的反向购买

本期未发生反向购买。

(六) 本年发生的吸收合并

本期未发生吸收合并。

(七) 处置子公司

本期无处置子公司的情形。

(八) 其他原因的合并范围变动

本期无其他原因的合并范围变动。

八、在其他主体中的权益

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠江物业*1	广州市	广州市	物业管理	80	---	设立取得
湖南珠江*2	湖南省	湖南省	实业投资、房地产开发经营	100	---	设立取得
珠江投资*3	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100	---	设立取得
健康管理*4	广州市	广州市	商务服务业	100	---	设立取得
嘉德丰*5	广州市	广州市	房地产开发	100	---	股权收购
海南锦绣*6	海南省	海南省	度假酒店开发、高尔夫开发经营、农业开发	51	---	增资扩股
广隆房地产*7	广州市	广州市	房地产开发	100	---	股权收购
创基房地产*8	广州市	广州市	房地产开发	57.33	---	股权收购、增资扩股
中侨置业*9	安徽省	安徽省	房地产开发	50.71	---	增资扩股
海南美豪利*10	海南省	三亚市	实业投资、房地产开发经营	40.32	---	股权收购

(1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

本年未发生此类情况。

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

依据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》第十六条“某些情况下，投资方可能难

以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，投资方应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。投资方应考虑的因素包括但不限于下列事项：

- （一）投资方能否任命或批准被投资方的关键管理人员。
- （二）投资方能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易。
- （三）投资方能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权。
- （四）投资方与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

由于本次收购完成后，本公司拥有海南美豪利 40.3226%的股权，且通过与海南美豪利郑学捷、王先雄两位股东签订一致行动人协议（其中郑学捷持股比例 29.242%，王先雄持股比例 21.484%），最终实际拥有 91.0486%海南美豪利的表决权。符合《企业会计准则第 33 条——合并财务报表》第十六条“投资方能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权”的规定，珠实股份应将海南美豪利纳入合并财务报表的合并范围。

(3) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

本年未发生此类情况。

(4) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体控制的依据

本年未发生此类情况。

(5) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

本年未发生此类情况。

(6) 境外经营实体的主要财务报表项目的折算汇率

本年未发生此类情况。

(7) 其他说明

*1 珠江物业是由珠江实业和广州珠江实业开发技术服务部于 1999 年 3 月 24 日共同出资设立，注册资金 300.00 万元，其中：珠江实业出资 240.00 万元，占注册资本的 80%；广州珠江实业开发技术服务部出资 60.00 万元，占注册资本的 20%。

*2 湖南珠江是由珠江实业和珠江物业于 2004 年 6 月 8 日共同出资设立。公司原注册资本为人民币 6,000.00 万元，其中：珠江实业出资 5,910.00 万元，占注册资本的 98.50%；珠江物业出资 90.00 万元，占注册资本的 1.50%。2004 年 12 月 8 日，根据签定的股权转让协议，珠江物业将持有的 1.50%的股权转让给了珠江投资。2007 年 11 月 13 日，增资人民币 6,500.00 万元，增加后的注册资本为人民币 12,500.00 万元，其中：珠江实业出资 12,312.50 万元，占注册资

本的 98.50%，珠江投资出资 187.50 万元，占注册资本的 1.50%。2010 年 3 月 16 日，增资人民币 7500 万元，增加后的注册资本为人民币 20,000.00 万元，其中：珠江实业出资 19,700.00 万元，占注册资本的 98.50%，珠江投资出资 300.00 万元，占注册资本的 1.50%。2014 年 11 月 27 日，增资人民币 20,000.00 万元，增资后的注册资本为人民币 40,000.00 万元，其中：珠江实业出资 39,400.00 万元，占注册资本的 98.50%，珠江投资出资 600.00 万元，占注册资本的 1.50%。

*3 珠江投资是由珠江实业和广州珠江实业开发技术服务部于 2004 年 10 月 27 日共同出资设立。注册资本为人民币 2,000.00 万元，其中：珠江实业出资 1,975.00 万元，占注册资本的 98.75%，广州珠江实业开发技术服务部出资 25.00 万元，占注册资本的 1.25%。2005 年 10 月 26 日经股东协定，珠江实业出让 175.00 万元给湖南珠江，广州珠江实业开发技术服务部的出资 25 万元全部转让给湖南珠江，转让后珠江实业出资 1,800.00 万元，占注册资本的 90%；湖南珠江出资 200.00 万元，占注册资本的 10%。

*4 健康管理是由珠江实业和广州市健元医院管理有限公司于 2014 年 4 月 2 日共同出资设立。注册资本为人民币 200.00 万元，其中：珠江实业出资 124.00 万元，占注册资本的 62%，广州市健元医院管理有限公司出资 76.00 万元，占注册资本的 38%。2014 年 12 月 30 日经股东协定，广州市健元医院管理有限公司的出资 76.00 万元全部转让给珠江投资，转让后珠江实业出资 124.00 万元，占注册资本的 62%；珠江投资出资 76.00 万元，占注册资本的 38%。

*5 嘉德丰是 2006 年 5 月 16 日经广东省工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司，已颁发注册号为 440000000093178 的企业法人营业执照。公司原注册资本为人民币 8,636 万元，其中：林丹、林浩、林铭和林美贤分别出资 1,986.28 万元、1,986.28 万元、1,986.28 万元和 2,677.16 万元，出资比例分别占 23%、23%、23% 和 31%。2013 年 6 月 17 日，根据签定的股权转让协议，林丹、林浩、林铭和林美贤分别将持有的 23%、23%、23% 和 11% 的股权转让珠江实业，转让后珠江实业出资 6,908.80 万元，占注册资本的 80%；林美贤出资 1,727.20 万元，占注册资本的 20%。2015 年 7 月份，珠江实业以 7,868.00 万元收购林美贤持有的嘉德丰 20% 的股权，合计持有嘉德丰 100% 股权。

*6 海南锦绣是 2006 年 4 月 3 日经海南省工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司，已颁发注册号为 460000000098266 的企业法人营业执照。公司原注册资本人民币 1,000.00 万元，由海南陆侨集团有限公司委托洪钢强和李龙标分别出资 300 万元和 700 万元，出资比例分别为 30% 和 70%。2013 年 9 月 12 日，根据签订的“五源河休闲度假区”项目合作合同，海南陆侨集团有限公司和珠江实业共同增资 9,000.00 万元，其中：海南陆侨集团有限公司增资 3,900.00 万元，珠江

实业增资5,100.00万元。截至2014年1月7日止,变更后的注册资本为人民币10,000.00万元,其中:珠江实业出资5,100.00万元,占注册资本51%;海南陆侨集团有限公司出资3,900.00万元,占注册资本39%;洪钢强出资300万元,占注册资本3%;李龙标出资700万元,占注册资本7%。

*7广隆房地产是2008年5月9日经广州市工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司,已颁发注册号为440101400040607的企业法人营业执照。公司原注册资本为人民币13,218.68万元,其中:隆丰国际发展有限公司出资13,218.68万元,出资比例占70%;珠江实业出资0.00万元,出资比例占30%干股。2014年12月3日,根据签订的合作权益转让协议,隆丰国际发展有限公司将其持有的70%的合作权益转让给珠江实业,转让后珠江实业出资13,218.68万元,占注册资本的100%。2015年6月珠江实业对广隆地产增资3,000.00万元,增资后广隆房地产注册资本为16,217.30万元,珠江实业持股100%。

*8 广州市创基房地产投资有限公司是 2009 年 12 月 21 日经广州市工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司,2015 年 11 月 23 日,本公司与宁波首泰立信投资合伙企业签订《股权转让协议》、《债权转让协议》,通过受让宁波首泰立信投资合伙企业 6,000.00 万元股权及 72,000.00 万元债权,并增资扩股 32,000.00 万元,从而取得创基房地产 57.33%的股权。

*9 中侨置业是 2012 年 11 月 01 日经安徽省合肥市工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司,2015 年 9 月 29 日,本公司与广州中侨置业投资控股集团有限公司签订《安徽省合肥市“中侨中心项目”合作合同》,通过增资扩股 50,000.00 万元取得中侨置业 50.71%的股权。

*10 海南美豪利是是 2006 年 01 月 23 日经三亚市工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司,2016 年 12 月 14 日,本公司与海南珠江国际置业有限公司签订《股权交易合同》,通过支付股权收购款 3,000.00 万元,取得海南美豪利 40.3226%的股权,

2. 重要子公司的少数股东权益单位: 万元

项目	期末余额	期初余额
少数股东权益		
1、珠江物业	106.89	82.25
2、海南锦绣	32,311.59	32,444.61
3、中侨置业	54,025.59	54,444.56
4、创基房地产	30,482.75	30,411.63
5、海南美豪利	4,593.23	---

(1) 少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额情况

本年未发生此类情况。

(2) 从归属于母公司当期损益中扣减的替少数股东承担的超额亏损情况

本年未发生此类情况。

九、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 控制本公司的关联方情况 (金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
广州珠江实业集团有限公司	母公司	国有企业	广州市	郑暑平	房地产开发	72,065.93	31.10%	31.10%	广州珠江实业集团有限公司	19044587-8

本公司的母公司业务性质为房地产开发,注册地为广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心南塔 28、29 楼。

本公司的母公司注册资本 (或实收资本、股本) 变化情况: (金额单位: 万元)

母公司名称	2015.12.31	本年增加	本年减少	2016.12.31
广州珠江实业集团有限公司	72,065.93	---	---	72,065.93

2. 本公司的子公司情况详见附注八 (一) 在子公司中的权益。

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广州捷星房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的控股子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州市住宅建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江物业酒店管理有限公司	母公司的全资子公司
海南珠江建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司的全资子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司的全资子公司
海南陆侨集团有限公司	子公司的非控股股东
广州中侨置业投资控股有限公司	子公司的非控股股东
广州市骏合展览策划有限公司	子公司非控股股东的控股公司

(二) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司,其相互间交易及母子公司交易已作抵销。
2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联 交易 类型	关联交 易内容	关联 交易 定价 原则	2016 年		2015 年	
				金额（元）	占同期同 类交易比 例（%）	金额（元）	占同期同 类交易比 例（%）
广州珠江实业集团有限公司	接受 劳务	工程款	市场价	3,757,552.35	0.17	3,334,437.31	0.22
广州珠江工程建设监理有限公司	接受 劳务	工程监理	招标 定价	18,927,159.21	0.86	17,814,108.43	1.17
广州珠江装修工程有限公司	接受 劳务	装修工程	市场价	790,140.00	0.04	3,051,982.12	0.2
广州珠江装修工程有限公司	接受 劳务	装修工程	招标 定价	27,061,951.53	1.23	40,000.00	0.00
广州珠江外资建筑设计院有限公司	接受 劳务	勘察设 计费	招标 定价	6,424,565.65	0.29	28,473,829.40	1.87
广州市住宅建设发展有限公司	接受 劳务	建设工程	招标 定价	686,556,219.64	31.37	539,420,494.39	35.51
广州珠江物业酒店管理有限公司	接受 劳务	酒店管理	市场价	---	---	3,095,101.00	0.2
广州珠江物业酒店管理有限公司	接受 劳务	酒店管理	招标 定价	1,055,068.00	0.05	3,759,260.80	0.25
海南珠江建筑设计院有限公司	接受 劳务	勘察设 计费	招标 定价	2,839,000.00	0.13	268,750.00	0.02

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

本年未发生此类情况。

4. 关联托管情况

本年未发生此类情况。

5. 关联承包情况

本年未发生此类情况。

6. 关联租赁情况

(1) 公司承租情况表：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
广州好世界综合大厦有限公司	办公室及车位	2,508,583.00	2,825,905.33
合计	---	2,508,583.00	2,825,905.33

关联租赁情况说明：

广州好世界综合大厦有限公司将位于越秀区环市路 362-366 号好世界广场 3001-3010 室、3208-10、1608 室、1609 室及 1008 室房号的房地产出租给珠江实业作为办公用途使用，将好世界广场第 7 层停车场 46、56-58、60-65 号共十个停车位出租给珠江实业车辆停放、将好世界广

场第 7 层停车场 65 号停车位旁原摩托车停泊处出租给珠江实业作为司机值班室。2016 年租赁费用合计 2,508,583.00 元。

(2) 公司出租情况表:

承租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
广州珠江物业酒店管理有限公司	酒店、公寓	---	1,040,000.00
广州珠江工程建设监理有限公司	商铺	1,040,220.02	1,043,106.00
广州珠建工程造价咨询有限公司	商铺	335,422.30	334,730.00
广州江富投资管理有限公司	商铺	3,791,396.15	---
合计	---	5,167,038.47	2,417,836.00

关联租赁情况说明:

广州珠江工程建设监理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市越秀区永泰路 50 号 103 房作商业用途使用, 建筑面积约 217 平方米, 租金 15,523.00 元/月 (2016 年); 承租位于广州市越秀区永泰路 50 号 101 自编之一做商业用途使用, 建筑面积约 1400 平方米, 租金 73,642.00 元/月 (2016.1.1-2016.10.31)、75,851.00 元/月 (2016.11.1-2016.12.31)。

广州珠建工程造价咨询有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市越秀区永泰路 50 号 101 自编之二作商业用途使用, 建筑面积约 354 平方米, 租金 28,727.00 元/月 (2016.1.1-2016.10.31)、29,589.00 元/月 (2016.11.1-2016.12.31)。

广州江富投资管理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路 28 号 30-32 楼、5 楼作公寓用途使用, 建筑面积约 5231.29 平方米, 3500 元/间/月。

广州江富投资管理有限公司承租由珠江实业委托珠江投资经营的位于广州市海珠区玉菡路 30 号 101 自编之一作商业用途使用, 建筑面积约 43.49 平方米, 玉菡路 28 号 4 层自编 03 作商业用途使用, 建筑面积约 446.88 平方米。

7. 关联担保情况

本年未发生此类情况。

8. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
广州捷星房地产开发有限公司	29,694,600.00	2015.12.03	2018.12.03	借款年利率为 6.20%
合计	29,694,600.00	---	---	---

9. 关联方资产转让、债务重组情况

本年未发生此类情况。

10. 关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	广州好世界综合大厦有限公司	211,019.00	---	201,019.00	---
	广州珠江物业酒店管理有限公司	609,170.00	---	621,259.30	---
	广州市住宅建设发展有限公司	556,101.52	---	548,795.52	---
	广州珠江装修工程有限公司	122,724.00	---	122,724.00	---
	广州捷星房地产开发有限公司	31,653,288.81	---	29,781,539.19	---
	海南陆侨集团有限公司	314,027,333.32	---	101,306,666.66	---
	海南珠江国际置业有限公司	40,010,958.90	---	---	---
	广州市骏合展览策划有限公司	61,098,800.00	---	61,098,800.00	---
	广州中侨置业投资控股有限公司	50,000,000.00	---	---	---
	合计	498,289,395.55	---	193,680,803.67	---

(2) 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	13,809,002.94	174,357,422.55
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	709,550.00	709,550.00
	广州珠江装修工程有限公司	564,264.63	564,264.63
	广州珠江物业酒店管理有限公司长沙分公司	8,450.00	8,450.00
	广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	1,271.07	1,271.07
	广州市住宅建设发展有限公司	69,278,296.80	---
	海南珠江建筑设计院有限公司	314,277.50	---
其他应付款			
	广州珠江装修工程有限公司	1,000.00	6,961,769.84
	广州珠江工程建设监理有限公司	26,040.00	26,040.00
	广州珠江实业集团有限公司长沙分公司	424,855.56	424,855.56
	广州市住宅建设发展有限公司长沙分公司	---	509,914.20
	广州市住宅建设发展有限公司	324,479.02	324,479.02
	广州珠江物业酒店管理有限公司	369,210.32	1,891,752.67
	广州珠建工程造价咨询有限公司	4,876.00	4,876.00
	海南陆侨集团有限公司	31,299,506.85	27,186,987.10
	广州中侨置业投资控股有限公司	56,901,000.00	56,901,000.00
	合计	174,036,080.69	269,872,632.64

11、关联委托借款

2016 年无新增关联方委托借款，且截至 2016 年 12 月 31 日，关联委托借款已全额还清。

十、 承诺及或有事项

(一) 承诺事项

已签订的正在或准备履行的大额工程合同及财务影响

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的大额约定工程款支出共计人民币 1,455,197,382.60 元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

性质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
土建总承包	无重大影响	5,556,895,386.38	4,196,045,704.95	1,360,849,681.43
机电安装	无重大影响	53,214,639.03	41,922,897.30	11,291,741.73
工程装修	无重大影响	587,204,032.89	504,148,073.45	83,055,959.44
合计	---	6,197,314,058.30	4,742,116,675.70	1,455,197,382.60

(二) 资产负债表日存在的或有事项

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 2,247,309,638.65 元。

十一、 资产抵押、质押及担保情况

1、截至 2016 年 12 月 31 日止，公司取得工商银行广州北京路支行质押借款余额为 2.64 亿元，质押物为广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%的股权，评估价值为 25,100 万元。

2、截至 2016 年 12 月 31 日止，公司取得平安银行广州分行抵押借款余额为 5.1 亿元，湖南珠江实业投资有限公司为广州珠江实业开发股份有限公司履行借款合同项下债务提供连带责任保证担保。

3、截至 2016 年 12 月 31 日止，公司取得中国银行广州珠江支行长期借款余额为 3.58 亿元。抵押物为：海珠区玉函路 28 号 30、31、32 楼住宅；海珠区桃花街 9 号负一、二层车位；荔湾区西华路 63 号二层；越秀区华乐路 49 号首层、57 号首层、57 号地下室；永泰路 50 号 101 室；越秀区淘金东路 31 号二层商铺、37 号首层；淘金北路 47 号首层、22 号之二、正平一巷 10 号首层、正平一巷 2、4、6、8 号首层、淘金北路 4、16、18、20、22 号，抵押面积 16,520.12 平方米，评估总价 47,834.86 万元。。质押物为广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市广隆房地产开发有限公司 100%股权、安徽中侨置业投资有限公司 50.71%股权。

4、截至 2016 年 12 月 31 日止，公司取得广发银行广州分行短期借款余额为 2 亿元。抵押物为：海珠区玉函路 26 号 201 房（产权证编号：粤房地权证穗字第 0120137359 号）；海珠区玉函路 16-24（双）号，桃花街 5-7（单）号 101 房（产权证编号：粤房地权证穗字第 0120221414 号）；海珠区玉函路 30 号 101 房（产权证编号：粤房地权证穗字第 0120221413 号）；海珠区玉函路 32-34（双）号 101 房（产权证编号：粤房地权证穗字第 0120221286 号），海珠区玉函路

26 号 301 房,海珠区玉菡路 28 号 501 房,越秀区华乐路 53、57 号二楼全层。抵押面积 10847.72 平方米,评估总价 28863.55 万元。

5、截至 2016 年 12 月 31 日止,公司取得华夏银行广州东风支行短期借款余额为 1.5 亿元。抵押物为东山区文化里 11 号之一首层(产权证编号:粤房地权证穗字第 00150016301 号),抵押面积 1,226.93 平方米,评估总价 5,602.00 万元。另广州珠江物业管理有限公司和广州珠江投资有限公司为广州珠江实业开发股份有限公司履行借款合同项下债务提供连带责任保证担保。

6、截至 2016 年 12 月 31 日止,公司取得中信信托有限责任公司的抵押长期借款余额为 1.5 亿元。抵押物为:长沙市开福区福元西路 99 号“珠江花城第三组团 16#栋”(珠江花园酒店)。另广州珠江实业开发股份有限公司为湖南珠江实业履行借款合同项下债务提供连带责任保证担保,担保范围为主合同项下全部债务中的 1.8 亿元(原借款金额为 2.5 亿元)。

7、截至 2016 年 12 月 31 日止,公司取得大业信托有限责任公司的抵押长期借款余额为 12.5 亿元。抵押物为:华英项目用地(产权证编号:长国用(2013)第 048136 号、长国用(2010)第 034442 号、)和洋湖项目用地(长国用(2015)第 051789 号),面积合计 132,667.59 平方米,评估总价 125,680.12 元。另广州珠江实业开发股份有限公司为湖南珠江实业履行借款合同项下债务提供全额连带责任保证担保。

8、截至 2016 年 12 月 31 日止,公司取得中信银行广州分行抵押借款余额为 2.2 亿元,抵押物为珠江嘉园项目在建工程一期 1 栋 1、2 梯、2 栋 1、2 梯、6 栋 1、2 梯、7 栋 1、2 梯、11 栋 1、2 梯,预售证号为穗房预(网)字第 20140285 号一1;二期 12 栋 2 梯 22 楼以下 124 套;地下室 1 套;商铺 GJ1: 8 套;商铺 GJ10: 16 套,预售证号为穗房预(网)字第 20140820 号,抵押面积 30,665.63 平方米,评估总价 28,928.94 万元。

9、截至 2016 年 12 月 31 日止,公司取得工商银行广州北京路支行抵押借款余额为 31,454.96 万元,抵押物为珠江嘉园项目二期在建工程 8 栋 1、2 梯,9 栋,12 栋 1 梯,3 栋 2 梯,5 栋 1、2 梯,12 栋 2 梯,13 栋 1、2 梯,预售证号为穗房预(网)字第 20140820 号,抵押面积 67,273.69 平方米,评估总价 63,115.52 万元。

10、截至 2016 年 12 月 31 日止,广州市创基房地产投资有限公司取得广州珠江实业开发股份有限公司委托江西银行股份有限公司广州分行发放的抵押借款余额为 1.4 亿元,抵押物为增国用(2014)第 GY000954 号地块二押,抵押面积 48,710.38 平方米,评估总价为 3.5 亿元。

11、截至 2016 年 12 月 31 日止,公司取得工商银行广州五羊支行抵押借款余额为 85,238.00 万元,抵押物为:丽江国际花园 2、3、4、5 幢共计 107 套房产,抵押面积 10,812.40 平方米,

评估总价 18,912.46 万元；增国用（2014）第 GY000654 号地块，抵押面积 48,710.38 平方米，评估总价 103,022.45 万元。

12、截至 2016 年 12 月 31 日止，公司为广东长宏公路工程有限公司在中国农业银行股份有限公司广州花城支行申请金额为 7000 万元的借款作抵押担保，抵押物为：位于增城区荔城街夏街村、金星村、罗岗村华侨城旁的 4 宗地块（权证号分别为增国用（2013）第 GY000625 号、增国用（2013）第 GY000626 号、增国用（2013）第 GY000627 号、增国用（2013）第 GY000628 号），抵押面积为 14,050.00 平方米，抵押物评估价值为 12,859.13 万元。

十二、 资产负债表日后事项

以 2016 年末总股本 711,217,269 股为基数向全体股东每 10 股送 2 股，同时向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共计送红股 142,243,454 股，派发红利 35,560,863.45 元，送股后公司总股本增加至 853,460,723 股，剩余利润作为未分配利润留存。

十三、 其他重要事项说明

本年无其他重要事项说明。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	837,607,817.24	99.98	---	---	837,607,817.24
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	0.02	200,000.00	100.00	---
合计	837,807,817.24	100.00	200,000.00	100.00	837,607,817.24

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	888,061,961.37	99.98	---	---	888,061,961.37
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	0.02	200,000.00	100.00	---

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
合计	888,261,961.37	100.00	200,000.00	100.00	888,061,961.37

其他应收款分类的说明:

(1) 期末无单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单项金额重大的应收款项 (包括关联方) 是指: 单项金额不低于 100 万元的应收款项。

(2) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			
	账面余额		坏账准备	计提比例 (%)
	金额	比例 (%)		
1 年以内	492,976,217.65	58.86	---	---
1-2 年	125,412,440.44	14.97	---	---
2-3 年	216,566,637.33	25.86	---	---
3 年以上	2,652,521.82	0.32	---	---
合计	837,607,817.24	100.00	---	---

按组合计提坏账准备的应收款项 (包括关联方) 是指: 除已包括在范围 “(1)、(3)” 以外的应收款项。

(3) 期末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州珠江投资管理有限公司	200,000.00	200,000.00	100	预计无法收回
合计	200,000.00	200,000.00	100	---

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: 单项金额低于 100 万元且账龄 3 年以上的应收款项。

2. 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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

4. 本报告期无实际核销的其他应收款

5. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
集团内往来	717,571,124.19	774,683,661.32
集团外往来	76,375,620.64	20,783,204.36
备用金	3,697,055.78	3,311,401.88
保证金	31,587,642.00	80,022,000.00

项目	期末余额	期初余额
押金	229,310.00	219,310.00
应收代付款	154,536.39	154,536.39
物业维修基金	8,104,598.46	8,999,917.64
其他	87,929.78	87,929.78
合计	837,807,817.24	888,261,961.37

6. 按欠款方归集的主要单位的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
广东嘉德丰投资发展有限公司	往来款	457,214,204.61	1-3 年	54.57	---
安徽中侨置业投资有限公司	往来款	228,000,000.00	1 年以内	27.21	---
海南陆侨集团有限公司	往来款及保证金	55,027,333.32	1-3 年	6.57	---
广州中侨置业投资控股有限公司	合作订金	50,000,000.00	1 年以内	5.97	---
广州捷星房地产开发有限公司	往来款	29,694,600.00	1-2 年	3.54	---

7. 本期无涉及政府补助的应收款项

8. 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项情况

9. 本期无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债的金额

注释2. 长期股权投资

款项性质	期初余额			期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
对子公司投资	2,384,938,000.00	---	2,384,938,000.00	2,473,938,000.00	---	2,473,938,000.00
对联营、合营企业投资	---	---	---	---	---	---
合计	2,384,938,000.00	---	2,384,938,000.00	2,473,938,000.00	---	2,473,938,000.00

1. 对子公司投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
珠江物业	成本法	2,400,000.00	2,400,000.00	---	---	2,400,000.00	---	---	80	80
珠江投资	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00	---	---	18,000,000.00	---	---	90	90
湖南珠江	成本法	394,000,000.00	394,000,000.00	---	---	394,000,000.00	---	---	98.5	98.5
嘉德丰	成本法	473,698,000.00	473,698,000.00	---	---	473,698,000.00	---	---	100	100
海南锦绣	成本法	339,000,000.00	280,000,000.00	59,000,000.00	---	339,000,000.00	---	---	51	51
健康管理	成本法	1,240,000.00	1,240,000.00	---	---	1,240,000.00	---	---	62	62
广隆房地产	成本法	335,600,000.00	335,600,000.00	---	---	335,600,000.00	---	---	100	100
安徽中侨	成本法	500,000,000.00	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00	---	---	50.71	50.71
增城创基	成本法	380,000,000.00	380,000,000.00	---	---	380,000,000.00	---	---	57.33	57.33
海南美豪利	成本法	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---	30,000,000.00	---	---	40.32	40.32
合计	---	2,473,938,000.00	2,384,938,000.00	89,000,000.00	---	2,473,938,000.00	---	---	---	---

2. 对联营、合营企业投资

无对联营、合营企业的投资。

注释3. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本分类情况

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	265,982,484.39	498,084,592.01
其中：主营业务收入	265,950,184.39	497,084,592.01
其他业务收入	32,300.00	1,000,000.00
营业成本	98,711,094.43	216,583,535.12
其中：主营业务成本	98,711,094.43	216,583,535.12
其他业务成本	---	---

2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业收入	主营业成本	主营业收入	主营业成本
(1) 工业	---	---	---	---
(2) 商业	---	---	---	---
(3) 房地产业	264,472,779.73	88,927,614.93	495,585,651.61	216,488,753.73
(4) 物业出租及管理	1,477,404.66	9,783,479.50	1,498,940.40	94,781.39
合计	265,950,184.39	98,711,094.43	497,084,592.01	216,583,535.12

3. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业收入	主营业成本	主营业收入	主营业成本
(1) 开发产品				
珠江璟园	264,454,063.54	88,911,412.10	495,585,651.61	216,488,753.73
开发产品小计	264,454,063.54	88,911,412.10	495,585,651.61	216,488,753.73
(2) 投资性房地产				
金盛大厦	18,716.19	16,202.83	---	---
投资性房地产小计	18,716.19	16,202.83	---	---
(3) 物业出租及管理	1,477,404.66	9,783,479.50	1,498,940.40	94,781.39
合计	265,950,184.39	98,711,094.43	497,084,592.01	216,583,535.12

4. 主营业务（分地区）

地区	本期发生额		上期发生额	
	主营业收入	主营业成本	主营业收入	主营业成本
广州地区	265,950,184.39	98,711,094.43	497,084,592.01	216,583,535.12
合计	265,950,184.39	98,711,094.43	497,084,592.01	216,583,535.12

5. 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	主营业收入总额	占公司全部主营业收入的比例 (%)
个人购房者	32,459,408.00	12.21
个人购房者	30,371,951.00	11.42

客户名称	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例 (%)
个人购房者	29,232,934.00	10.99
个人购房者	25,923,539.00	9.75
个人购房者	21,211,873.00	7.98
合计	139,199,705.00	52.35

注释4. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	---	---
成本法核算的长期股权投资收益	20,284,000.00	---
处置长期股权投资产生的投资收益	---	---
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	---	---
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	23,178,629.21	---
持有至到期投资在持有期间的投资收益	---	---
处置持有至到期投资取得的投资收益	880,273.98	576,164.39
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	708,520.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,722,739.72	---
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	---	---
合计	46,065,642.91	1,284,684.39

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

明细项目	本年金额	说明
1. 非流动性资产处置损益；	-4,607.45	---
2. 越权审批，或无正式批准文件的税收返还、减免；	---	---
3. 计入当期损益的政府补助（与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）；	---	---
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	1,792,143.91	---
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；	---	---
6. 非货币性资产交换损益；	---	---
7. 委托他人投资或管理资产的损益；	---	---
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	---	---
9. 债务重组损益；	---	---
10. 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	---	---
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	---	---
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益；	---	---
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	---	---

明细项目	本年金额	说明
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；	18,439,643.39	---
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；	---	---
16. 对外委托贷款取得的损益；	4,917,062.89	---
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；	---	---
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响；	---	---
19. 受托经营取得的托管费收入；	---	---
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出；	543,597.87	---
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目；	---	---
22. 少数股东损益的影响数；	-221,448.14	---
23. 所得税的影响数；	-6,421,960.15	---
合计	19,044,432.32	---

注：各非经常性损益项目按税前金额列示。

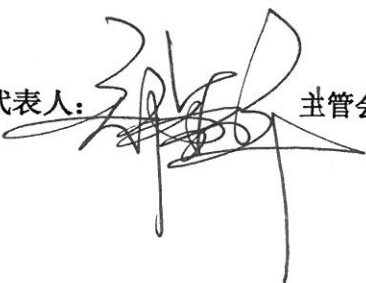
(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.71	0.47	0.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.93	0.44	0.44

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比 率(%)	变动原因
预付账款	112,690,817.93	344,079,466.12	-67.25	本期部分工程完工结算了工程款。
其他应收款	671,221,106.59	471,611,888.90	42.32	往来款项增加期末尚未收回所致。
短期借款	350,000,000.00	780,000,000.00	-55.13	本期归还借款所致。
应付账款	112,999,946.57	215,898,011.16	-47.66	本期应付项目工程款减少所致。
应付职工薪酬	7,230,202.84	3,069,405.65	135.56	年末应付未付员工薪酬在下一年发放所致。
预收账款	974,060,847.55	229,028,737.66	325.30	本期新增合并项目珠江丽豪。
主营业务成本	3,041,310,979.32	2,220,671,156.83	36.95	本期新增合并范围增加,销售规模扩大所致。
应付债券	1,500,000,000.00	---	100.00	本期发行公司债券 15 亿所致。
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-8,205,122.67	---	100.00	本期企业投资活动增加了股票交易所致。
可供出售金融资产	248,564,735.61	56,564,735.61	339.43	本期企业投资规模扩大,增加了理财产品投资。
其他流动资产	231,010,398.79	173,774,702.08	32.94	本期合并范围增加,经营规模扩大,计提税费增加,相应预缴税费增加。
应交税费	211,677,469.00	135,934,196.62	55.72	本期合并范围变更及营改增新税制的影响。
投资收益	26,644,766.06	1,284,684.39	1974.03	主要因本期新增了股票投资,取得股票投资收益所致。

法定代表人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



广州珠江实业开发股份有限公司

二〇一七年三月二十九日

此件仅用于业务报
告专用, 复印无效。



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 91110108590676050Q

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

执行事务合伙人 梁春

成立日期 2012年02月09日

合伙期限 2012年02月09日至 长期

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务; 无(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017 年 01 月 13 日



证书序号: NO. 019861

说明

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 太华会计师事务所(特殊普通合伙)



主任会计师

办公场所

北京市海淀区四环中路16号院7号楼12层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010148

注册资本(出资额): 1330万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0101号

批准设立日期: 2011-11-03



发证机关

二〇一七年一月十九日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000191

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

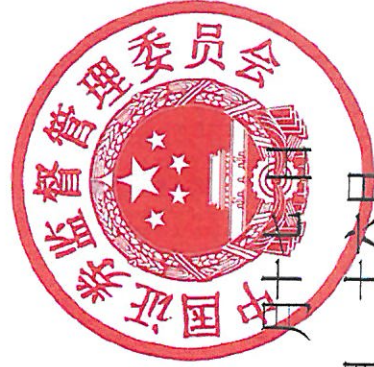
经财政部 中国证券监督管理委员会审查, 批准

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人 梁春

此件仅用于业务报告专用, 复印无效。



证书号: 01

发证时间: 二〇〇六年九月

证书有效期至: 二〇〇八年九月十六日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名 赵震
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968-06-03
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit
广州分所
身份证号码 422121196806037916
Identity card No.



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 420302653365
No. of Certificate
批准注册协会: 广东注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2001年11月27日
Date of Issuance

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓 名 何凌峰
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1954-09-24
Date of birth
工作单位 立信大华会计师
Working unit
身份证号码 440106540924004
Identity card No.



日 月 年



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



日 月 年



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 44010910004
No. of Certificate
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Association: (CPA)

发证日期: 一九九四年一月一日
Date of Issuance
2011年4月30日换发

