公司代码：600684

公司简称：珠江实业

广州珠江实业开发股份有限公司 2020 年第一季度报告

目录

一、	重要提示	3
二、	公司基本情况	3
三、	重要事项	6
四、	附录	12

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

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

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

1.5 本公司于第九届董事会 2020 年第四次董事会审议通过《关于会计政策变更的议案》。财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。按照规定，本公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的衔接规定，公司将在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	25,193,150,741.31	23,710,224,031.44	6.25
归属于上市公司股东的净资产	2,786,406,183.95	3,214,475,779.91	-13.32
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-84,456,997.22	-206,139,068.41	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	210,886,865.12	484,161,323.11	-56.44
归属于上市公司股东的净利润	-79,764,713.35	69,510,975.81	-214.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-98,426,779.19	-51,457,076.80	不适用

加权平均净资产收益率 (%)	-2.82	2.22	减少 5.04 个百分点
基本每股收益 (元/股)	-0.09	0.08	-212.50
稀释每股收益 (元/股)	-0.09	0.08	-212.50

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	10,224,747.44	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	45,336.22	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益	15,481,446.55	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,409,583.12	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	405,605.52	
所得税影响额	-6,085,486.77	
合计	18,662,065.84	

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

单位：股

股东总数（户）			42,406			
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
郭华容	6,342,128	0.74	0	无	0	境内自然人
陈阳生	4,819,861	0.56	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	3,666,352	0.43	0	无	0	境内自然人
陈建	3,520,200	0.41	0	无	0	境内自然人
王玲	3,410,111	0.40	0	无	0	境内自然人
周洲	3,290,871	0.39	0	无	0	境内自然人
黄文丰	3,200,000	0.37	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	2,799,376	0.33	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503			
广州市人民政府国有资产监督管理委员会	38,569,408	人民币普通股	38,569,408			
郭华容	6,342,128	人民币普通股	6,342,128			
陈阳生	4,819,861	人民币普通股	4,819,861			
羊轶霖	3,666,352	人民币普通股	3,666,352			
陈建	3,520,200	人民币普通股	3,520,200			
王玲	3,410,111	人民币普通股	3,410,111			
周洲	3,290,871	人民币普通股	3,290,871			
黄文丰	3,200,000	人民币普通股	3,200,000			
香港中央结算有限公司	2,799,376	人民币普通股	2,799,376			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东广州珠江实业集团有限公司为广州市人民政府国有资产监督管理委员会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存在关联关系或一致行动关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用					

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

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

(1) 货币资金比去年年末减少34.84%，主要是本期归还借款所致。

(2) 应收账款比去年年末减少31.37%，主要是工程服务板块本期收到工程款所致。

(3) 预付款项比去年年末减少37.26%，主要是去年年末预付工程款本期结转开发成本所致。

(4) 合同资产比去年年末增加810.59万元，2020年1月1日起公司实行新收入准则后新增该科目，并按规定将符合条件的销售佣金资本化计入合同资产。

(5) 其他流动资产比去年年末增加39.68%，主要是因为2020年1月1日起公司实行新收入准则后，将2020年1月1日之前已结转但未竣工交楼部分形成的税费转回并重分类至其他流动资产所致。

(6) 预收账款比去年年末减少100%，2020年1月1日起公司实行新收入准则后，按规定将预收账款科目余额重分类至新科目合同负债。

(7) 合同负债比去年年末增加282,120.01万，主要是因为2020年1月1日起公司实行新收入准则后，按规定将预收账款余额重分类至新科目合同负债，同时将2020年1月1日之前已结转但未竣工交楼部分形成的收入转回计入合同负债所致。

(8) 一年内到期的非流动负债比去年年末减少78.11%，主要是本期归还借款所致。

(9) 营业收入同比减少56.44%，公司2020年1月1日之前的营业收入按照签约、备案、全款到账的收入确认原则（详见公司《2019年年度报告》135页“第十一节 财务报告”“五、重要会计政策及会计估计”中“（二十七）收入”）进行收入结转。2020年1月1日起公司实行新收入准则后，采用竣工交楼的收入确认原则进行收入结转。由于公司本期无新增竣工交楼的项目且去年同期存在的债权投资本金已大量归还，故本期确认的营业收入同比下降较大。

(10) 营业成本同比减少56.43%，营业成本的减少随收入减少所致。

(11) 税金及附加同比减少46.08%，税金及附加的减少随收入减少所致。

(12) 财务费用同比增加143.41%，主要是由于往期债权逐步收回后债权投资利息收入减少，由此导致的其于财务费用中对应的资金成本从利息支出转入其他业务成本减少所致。

(13) 投资收益比去年增加470.42万元，主要是理财产品投资收益同比增加所致。

- (14) 公允价值变动收益同比减少124.88%，主要是公司持有的二级市场股票市值变动所致。
- (15) 营业外收入同比增加268.86%，主要是本期工程款罚款扣款收入同比增加所致。
- (16) 营业外支出同比增加230.34%，主要是补偿款支出同比增加所致。
- (17) 所得税费用同比减少154.51%，所得税费用随利润减少而减少所致。
- (18) 购买商品、接受劳务支付的现金同比增加83.49%，主要本期房地产项目工程支出同比增加所致。
- (19) 支付的各项税费同比增加48.99%，主要是长沙柏悦湾项目本期缴纳企业所得税所致。
- (20) 支付其他与经营活动有关的现金同比减少89.97%，主要是去年同期存在支付拍地保证金事项而本期无。
- (21) 收回投资所收到的现金同比减少32.25%，主要是本期理财赎回同比减少所致。
- (22) 取得投资收益收到的现金同比增加111.38%，主要是收到理财投资收益同比增加所致。
- (23) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额同比减少100%，主要是去年同期存在收到美豪利股权转让款而本期无。
- (24) 收到其他与投资活动有关的现金同比减少80.04%，主要是债权利息的现金流入同比减少所致。
- (25) 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少48.63%，主要是去年同期发生较多固定资产购买行为而本期无。
- (26) 投资支付的现金同比减少75.01%，主要是本期理财产品投资和对外债权投资均同比减少所致。
- (27) 支付其他与投资活动有关的现金同比减少100%，主要是去年同期存在退还美豪利挂牌保证金而本期无。
- (28) 取得借款收到的现金同比减少87.86%，主要是因为去年同期存在中英保债计划发行提款11亿而本期无。
- (29) 偿还债务支付的现金同比增加48.64%，主要是因为本期归还借款同比增加所致。
- (30) 支付其他与筹资活动有关的现金同比增加497.11%，主要是本期收购子公司少数股东股权发生支付收购款所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

(1) 公司对广东金海投资有限公司提起诉讼，请求法院判令被告立即向原告偿还原告代付款项476,792,340.10元及相应的资金占用费。2020年3月9日，公司依法向广州市中级人民法院提出撤诉。2020年3月16日，公司收到广州市中级人民法院《民事裁定书》【2019粤01民初1165号】，裁定内容如下：准许原告广州珠江实业开发股份有限公司撤诉。具体内容详见公司于2020年3月18日发布的《关于诉讼进展暨收到撤诉裁定的公告》（编号：2020-004）。

(2) 公司对广州东湛房地产开发有限公司、广东亿华房地产开发有限公司等资金拆借事项，分别于2020年2月4日、2020年4月24日披露了《关于资金拆借的进展公告》（编号分别为：2020-002、2020-012）。公司将及时跟进，继续加强对资金拆借方的监督和督促力度，视情况采取合适措施催收款项，最大限度完成回款计划以维护公司利益。继续加强对抵押物的管理，同时密切关注抵押物情况，如若出现变动，将及时履行相应审议程序和披露义务。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

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

适用 不适用

3.5 房地产开发投资情况、房地产销售情况及房地产出租情况

房地产开发投资情况详见表 1

房地产销售情况详见表 2

房地产出租情况详见表 3

公司名称	广州珠江实业开发股份有限公司
法定代表人	答恒诚
日期	2020年4月28日

表 1：房地产开发投资情况表

单位：平方米，万元

序号	项目名称	项目位置	经营业态	项目状态	土地总面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	截至报告期末已竣工面积	项目计划投资总额	报告期内实际投资额
1	珠江璟园	广州市天河区	住宅、商业	竣工	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	29.44
2	珠江嘉园	广州市黄埔区	住宅、商业	竣工	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	278.87
3	珠江颐德大厦	广州市越秀区	商业	竣工	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	96,457.00	63.44
4	御东雅轩	广州市越秀区	住宅、商业	竣工	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	78.24
5	开平天玺湾	开平市新港路	住宅、商业	竣工	38,385.70	151,249.93	151,249.93	-	151,249.93	60,254.31	206.79
6	翰林国际公馆	广州市从化区	商业、住宅	竣工	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	70.60
7	白云湖项目	广州市白云区	商业、住宅	在建	222,886.00	521,230.00	738,930.00	201,660.70	-	1,469,962.00	7,081.12
8	塔岗村项目	广州市增城区	商业、住宅	在建	43,959.05	131,877.00	183,868.00	97,176.47	-	271,910.00	1,706.00
9	长沙珠江花城	长沙市开福区	住宅、商业	竣工	217,325.53	465,982.18	556,973.76	-	556,973.76	229,190.28	-
10	长沙珠江酃城	长沙市开福区	住宅、商业	竣工	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	2,726.58
11	长沙珠江悦界商业中心	长沙市开福区	住宅、商业	在建	61,255.21	230,462.91	338,428.39	338,428.39	-	269,922.84	9,380.47
12	长沙柏悦湾	长沙市大河西先导区	住宅、商业	在建	74,072.00	185,177.35	235,803.95	183,420.76	-	314,314.96	9,964.79
13	长沙新地东方明珠	长沙市望城区	住宅、商业	在建	121,377.90	181,987.95	225,114.97	-	131,163.60	106,150.63	1,474.73
14	长沙四方公馆项目	长沙市开福区	住宅、商业	在建	21,109.98	77,578.00	90,297.38	-	-	98,819.53	23.41
15	合肥中侨中心	合肥市政务文化新区	商业	竣工	42,423.11	164,944.92	243,613.89	-	243,613.89	195,740.00	2,030.82
合计	——	——	——	——	1,163,965.36	2,986,831.39	3,931,069.32	820,686.32	2,249,790.23	3,947,091.83	35,115.30

表 2：房地产销售情况汇总表

单位：平方米，万元

序号	地区	项目名称	项目可供出售 总面积	报告期内 销售面积	报告期内 销售金额	截至报告期末 剩余可售面积
1	广州市天河区	珠江璟园	97,582.61	-	-	4,224.55
2	广州市黄埔区	珠江嘉园	269,235.04	4,110.18	8,763.07	35,323.16
3	广州市越秀区	珠江颐德大厦	39,112.47	-	-	39,112.47
4	广州市越秀区	御东雅轩	35,770.21	-	-	2,624.35
5	开平市新港路	开平天玺湾	132,396.15	-	-	35,529.23
6	广州市从化区	翰林国际公馆	43,123.94	-	-	15,753.17
7	长沙市开福区	长沙珠江花城	450,068.39	-	-	14,077.30
8	长沙市开福区	长沙珠江郦城	446,254.85	-	-	17,657.82
9	长沙市开福区	长沙珠江悦界 商业中心	234,469.22	-134.61	-162.31	143,351.46
10	长沙市大河西 先导区	长沙柏悦湾	185,124.55	8,033.72	15,053.83	111,107.62
11	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	828,982.83	2,077.62	1,973.97	122,165.17
12	合肥市政务 文化新区	合肥中侨中心	184,984.67	782.65	1,171.00	129,498.11
合计	—	—	2,947,104.93	14,869.56	26,799.56	670,424.41

表 3：房地产出租情况汇总表

单位：平方米，万元

类别		总建筑面积 (平方米)	可供出租总面积(平方米)/客房数 (套)	经营收入 (万元)
酒店及公寓	广州珠江新岸酒店	1,257.85	23 套	8.38
	广州珠江新岸公寓	3,788.41	78 套	30.59
	长沙珠江花园酒店	19,620.94	134 套	234.44
商业物业	广州板块	99,165.33	56,652.52	1,048.42
	湖南板块	33,519.35	17,596.61	53.84
	安徽板块	218,831.61	21,995.92	58.43
住宅		5,438.90	5,438.90	19.12
停车场及其他		95,651.72	30,221.11	190.90
合计		477,274.11		1,644.12

备注：

1. 广州珠江新岸公寓：根据公司存量物业销售计划拟出售广州珠江新岸公寓，将其中 6 间客房作为售楼样板间，故可供出租客房数减少 6 套，总建筑面积减少 331.71 m²。
2. 住宅：由于部分拆迁安置房转普通住宅，总建筑面积和可供出租总面积从套内建筑面积改为建筑面积进行确认，故而增加建筑面积及可供出租面积 182.84 m²。
3. 商业物业广州板块：（1）因本期个别房产办证导致实测面积进行更新，故增加建筑面积及可供出租面积 148.11 m²。（2）本期销售商铺，嘉德丰减少建筑面积 2,395.67 m²，减少可供出租面积 2,395.67 m²。（3）广东嘉福国际大酒店停止出租并进入正式改造阶段，本期可供出租总面积减少 33,712.74 m²，可供出租总面积为 0 m²。
4. 停车场及其他：根据公司决策将物业经营板块代管的无产权证的设备、服务用房及临建车库移交广州珠江物业管理公司管理，相应减少建筑面积及可供出租面积 371.08 m²。

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2020 年 3 月 31 日

编制单位:广州珠江实业开发股份有限公司

单位:元币种:人民币审计类型:未经审计

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产:		
货币资金	1,302,689,529.59	1,999,308,144.83
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	715,424,493.56	1,011,012,245.01
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	12,255,361.26	17,856,842.56
应收款项融资		
预付款项	82,284,632.89	131,157,629.91
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,966,157,421.11	1,902,579,693.99
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,664,383,520.50	13,527,751,611.03
合同资产	8,105,919.87	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	411,190,466.24	294,372,068.64
流动资产合计	20,953,491,345.02	19,675,038,235.97
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	614,118,563.09	621,644,557.99
其他权益工具投资	26,670,553.55	26,670,553.55
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,182,669,951.46	1,191,934,272.24
固定资产	951,917,607.88	806,113,810.65

在建工程	272,792.80	272,792.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,378,480.61	2,486,326.01
开发支出		
商誉	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	2,355,814.29	2,412,813.35
递延所得税资产	345,686,841.60	270,061,877.87
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,239,659,396.29	4,035,185,795.47
资产总计	25,193,150,741.31	23,710,224,031.44
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	368,425,530.33	374,396,960.95
预收款项		290,383,911.09
合同负债	2,821,200,092.06	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	8,300,365.61	9,041,293.92
应交税费	580,561,318.60	778,138,307.44
其他应付款	8,471,365,714.91	8,302,148,770.82
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	210,202,000.00	960,202,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	12,460,055,021.51	10,714,311,244.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,414,000,000.00	3,242,488,000.00
应付债券	4,910,583,999.97	4,962,735,999.97
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	508,297,461.67	501,594,873.18
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,832,881,461.64	8,706,818,873.15
负债合计	21,292,936,483.15	19,421,130,117.37
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	233,396,010.65	233,396,010.65
一般风险准备		
未分配利润	1,688,498,794.30	2,116,568,390.26
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,786,406,183.95	3,214,475,779.91
少数股东权益	1,113,808,074.21	1,074,618,134.16
所有者权益（或股东权益）合计	3,900,214,258.16	4,289,093,914.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,193,150,741.31	23,710,224,031.44

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司资产负债表

2020年3月31日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2020年3月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	136,935,634.07	457,019,839.50
交易性金融资产	534,024,493.56	871,612,245.01
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款		
应收款项融资		
预付款项		305,102.00
其他应收款	2,381,135,186.16	2,267,552,910.18
其中：应收利息		
应收股利		
存货	198,179,081.72	197,845,398.19
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	791,000,000.00
其他流动资产	70,387,269.68	137,180,863.17
流动资产合计	4,111,661,665.19	4,722,516,358.05
非流动资产：		
债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,596,430,390.15	3,530,483,549.52
其他权益工具投资	26,670,553.55	26,670,553.55
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,068,860,997.01	1,076,936,578.57
固定资产	83,970,072.55	84,576,956.98
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,122,114.48	1,157,115.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	108,347.61	125,190.40
递延所得税资产	138,107,813.73	137,494,153.75
其他非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00
非流动资产合计	6,093,530,289.08	6,035,704,098.70
资产总计	10,205,191,954.27	10,758,220,456.75
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	159,786,803.05	160,726,287.44
预收款项	16,364,717.80	16,364,717.80
合同负债		

2020年第一季度报告

应付职工薪酬	1,531,292.71	1,715,899.89
应交税费	29,334,510.29	129,812,345.83
其他应付款	1,299,740,396.65	1,623,440,756.70
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	210,202,000.00	210,202,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,716,959,720.50	2,142,262,007.66
非流动负债：		
长期借款	1,675,798,000.00	1,675,798,000.00
应付债券	4,910,583,999.97	4,962,735,999.97
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	42,463,658.23	42,463,658.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,628,845,658.20	6,680,997,658.20
负债合计	8,345,805,378.70	8,823,259,665.86
所有者权益(或股东权益)：		
实收资本(或股本)	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	224,657,127.76	224,657,127.76
未分配利润	770,218,068.81	845,792,284.13
所有者权益(或股东权益)合计	1,859,386,575.57	1,934,960,790.89
负债和所有者权益(或股东权益)总计	10,205,191,954.27	10,758,220,456.75

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

合并利润表

2020年第一季度报告

2020年1—3月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2020年第一季度	2019年第一季度
一、营业总收入	210,886,865.12	484,161,323.11
其中：营业收入	210,886,865.12	484,161,323.11
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	300,049,267.22	413,787,321.84
其中：营业成本	133,637,123.97	306,687,077.35
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	12,583,175.73	23,336,742.91
销售费用	12,851,127.65	10,765,468.09
管理费用	28,060,501.75	26,607,346.64
研发费用		
财务费用	112,917,338.12	46,390,686.85
其中：利息费用	104,226,914.65	49,116,324.58
利息收入	4,284,116.06	2,850,639.22
加：其他收益	10,263.75	
投资收益（损失以“-”号填列）	107,092.77	-4,597,150.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,525,994.90	-8,132,376.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-7,587,751.45	30,497,622.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-96,632,797.03	96,274,472.79
加：营业外收入	472,410.88	128,072.34
减：营业外支出	1,881,994.00	569,710.17

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-98,042,380.15	95,832,834.96
减：所得税费用	-15,610,006.99	28,634,701.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-82,432,373.16	67,198,133.32
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-82,432,373.16	67,198,133.32
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-79,764,713.35	69,510,975.81
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-2,667,659.81	-2,312,842.49
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（4）其他债权投资信用减值准备		
（5）现金流量套期储备		
（6）外币财务报表折算差额		
（7）其他		
（二）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	-82,432,373.16	67,198,133.32
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		
	-79,764,713.35	69,510,975.81
（二）归属于少数股东的综合收益总额		
	-2,667,659.81	-2,312,842.49
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
	-0.09	0.08
（二）稀释每股收益(元/股)		
	-0.09	0.08

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

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

母公司利润表

2020年1—3月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2020年第一季度	2019年第一季度
一、营业收入	45,300,692.71	145,804,646.84
减：营业成本	21,171,851.11	75,224,225.90
税金及附加	265,788.86	2,749,546.89
销售费用	611,843.17	23,269.11
管理费用	13,229,526.56	12,698,948.40
研发费用		
财务费用	99,887,338.16	36,304,202.77
其中：利息费用	98,806,629.39	37,071,955.17
利息收入	11,807,123.85	781,633.18
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-799,460.66	-5,861,301.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-7,525,994.90	-8,132,376.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-7,587,751.45	30,497,622.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-98,252,867.26	43,440,774.35
加：营业外收入		0.48
减：营业外支出	4,088.20	500,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-98,256,955.46	42,940,774.83
减：所得税费用	-22,682,740.14	12,768,287.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-75,574,215.32	30,172,486.98
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-75,574,215.32	30,172,486.98
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-75,574,215.32	30,172,486.98
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

合并现金流量表

2020年1—3月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2020年第一季度	2019年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	370,739,101.23	329,266,787.72
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	3,083.35	
收到其他与经营活动有关的现金	23,780,765.68	30,666,180.35

经营活动现金流入小计	394,522,950.26	359,932,968.07
购买商品、接受劳务支付的现金	294,181,196.88	160,325,704.27
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	45,016,647.52	42,195,187.22
支付的各项税费	110,766,354.17	74,345,871.60
支付其他与经营活动有关的现金	29,015,748.91	289,205,273.39
经营活动现金流出小计	478,979,947.48	566,072,036.48
经营活动产生的现金流量净额	-84,456,997.22	-206,139,068.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	728,000,000.00	1,074,494,802.21
取得投资收益收到的现金	7,633,087.67	3,611,075.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	22,970,966.09	115,085,024.51
投资活动现金流入小计	758,604,053.76	1,223,190,901.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	56,195.00	109,399.23
投资支付的现金	518,000,000.00	2,073,120,925.44
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		30,046,615.04
投资活动现金流出小计	518,056,195.00	2,103,276,939.71
投资活动产生的现金流量净额	240,547,858.76	-880,086,037.99
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	200,000,000.00	1,647,691,779.10
收到其他与筹资活动有关的现金	8,350,125.84	11,355,064.32
筹资活动现金流入小计	208,350,125.84	1,659,046,843.42
偿还债务支付的现金	778,488,000.00	523,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	197,253,987.22	187,160,358.42
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	76,967,489.56	12,889,949.78

筹资活动现金流出小计	1,052,709,476.78	723,800,308.20
筹资活动产生的现金流量净额	-844,359,350.94	935,246,535.22
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	-688,268,489.40	-150,978,571.18
加：期初现金及现金等价物余额	1,972,812,444.69	1,428,765,224.81
六、期末现金及现金等价物余额	1,284,543,955.29	1,277,786,653.63

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓芬

母公司现金流量表

2020年1—3月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2020年第一季度	2019年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,759,201.93	15,674,923.61
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	217,607,265.22	1,491,568.88
经营活动现金流入小计	222,366,467.15	17,166,492.49
购买商品、接受劳务支付的现金	1,153,591.38	27,943,920.94
支付给职工及为职工支付的现金	16,148,271.50	9,288,759.18
支付的各项税费	19,052,573.82	18,402,516.01
支付其他与经营活动有关的现金	526,692,617.23	209,503,543.17
经营活动现金流出小计	563,047,053.93	265,138,739.30
经营活动产生的现金流量净额	-340,680,586.78	-247,972,246.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	400,000,000.00	1,044,494,802.21
取得投资收益收到的现金	6,726,534.24	2,271,075.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		30,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	22,990,410.53	117,083,305.20
投资活动现金流入小计	429,716,944.77	1,193,849,182.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	42,000.00	15,998.00
投资支付的现金	232,086,638.56	2,070,230,685.44
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00
投资活动现金流出小计	232,128,638.56	2,100,246,683.44
投资活动产生的现金流量净额	197,588,306.21	-906,397,501.03
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		1,608,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,608,000,000.00
偿还债务支付的现金		523,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	164,111,073.86	158,124,521.90
支付其他与筹资活动有关的现金	12,880,851.00	12,889,949.78
筹资活动现金流出小计	176,991,924.86	694,764,471.68
筹资活动产生的现金流量净额	-176,991,924.86	913,235,528.32
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	-320,084,205.43	-241,134,219.52
加：期初现金及现金等价物余额	457,019,839.50	364,945,864.20
六、期末现金及现金等价物余额	136,935,634.07	123,811,644.68

法定代表人：答恒诚

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：黄晓琴

4.2 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,999,308,144.83	1,999,308,144.83	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	1,011,012,245.01	1,011,012,245.01	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	17,856,842.56	17,856,842.56	
应收款项融资			
预付款项	131,157,629.91	131,157,629.91	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,902,579,693.99	1,902,579,693.99	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	13,527,751,611.03	15,246,489,400.75	1,718,737,789.72
合同资产		8,105,919.87	8,105,919.87

2020 年第一季度报告

持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	791,000,000.00	
其他流动资产	294,372,068.64	410,898,323.27	116,526,254.63
流动资产合计	19,675,038,235.97	21,518,408,200.19	1,843,369,964.22
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	621,644,557.99	621,644,557.99	
其他权益工具投资	26,670,553.55	26,670,553.55	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,191,934,272.24	1,191,934,272.24	
固定资产	806,113,810.65	806,113,810.65	
在建工程	272,792.80	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,486,326.01	2,486,326.01	
开发支出			
商誉	328,791.01	328,791.01	
长期待摊费用	2,412,813.35	2,412,813.35	
递延所得税资产	270,061,877.87	346,309,697.18	76,247,819.31
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,035,185,795.47	4,111,433,614.78	76,247,819.31
资产总计	23,710,224,031.44	25,629,841,814.97	1,919,617,783.53
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	374,396,960.95	374,396,960.95	
预收款项	290,383,911.09		-290,383,911.09
合同负债		2,668,989,845.49	2,668,989,845.49
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	9,041,293.92	9,041,293.92	
应交税费	778,138,307.44	703,521,185.13	-74,617,122.31

其他应付款	8,302,148,770.82	8,302,148,770.82	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	960,202,000.00	960,202,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	10,714,311,244.22	13,018,300,056.31	2,303,988,812.09
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,242,488,000.00	3,242,488,000.00	
应付债券	4,962,735,999.97	4,962,735,999.97	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	501,594,873.18	465,528,727.23	-36,066,145.95
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,706,818,873.15	8,670,752,727.20	-36,066,145.95
负债合计	19,421,130,117.37	21,689,052,783.51	2,267,922,666.14
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	233,396,010.65	233,396,010.65	
一般风险准备			
未分配利润	2,116,568,390.26	1,768,263,507.65	-348,304,882.61
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	3,214,475,779.91	2,866,170,897.30	-348,304,882.61
少数股东权益	1,074,618,134.16	1,074,618,134.16	
所有者权益（或股东权益） 合计	4,289,093,914.07	3,940,789,031.46	-348,304,882.61
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	23,710,224,031.44	25,629,841,814.97	1,919,617,783.53

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 14 号——收入（修订）》（以下简称“新收入准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据准则的衔接规定，公司将在编制 2020 年度及各期间财务报告时，根据首次执行收入准则的累积影响数，调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司 2020 年 1 月 1 日以前采用签约、备案、全款到账的收入确认原则（以下简称“旧收入确认原则”）进行收入结转，2020 年 1 月 1 日开始根据新收入准则的竣工交楼口径进行收入结转，并按照准则规定进行新旧收入准则的衔接，故此，本公司需将 2020 年 1 月 1 日前根据旧收入确认原则已结转但未竣工交楼部分所形成的净利润进行冲销，并于以后年度上述部分实现竣工交楼时再于当期进行确认。

本次执行修订后的收入准则，公司 2020 年期初未分配利润将调减 34,830.49 万元，其中，公司将 2020 年 1 月 1 日之前已结转但未竣工交楼部分形成的收入、成本、税费转回计入或重分类至存货、合同负债、应交税费、递延所得税资产、递延所得税负债和其他流动资产中，将销售商品及与提供劳务相关的预收账款重分类至合同负债，将满足资本化条件的销售佣金计入合同资产，对应调增资产 191,961.78 万元，调增负债 226,792.27 万元。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	457,019,839.50	457,019,839.50	
交易性金融资产	871,612,245.01	871,612,245.01	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	305,102.00	305,102.00	
其他应收款	2,267,552,910.18	2,267,552,910.18	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	197,845,398.19	197,845,398.19	

合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	791,000,000.00	791,000,000.00	
其他流动资产	137,180,863.17	137,180,863.17	
流动资产合计	4,722,516,358.05	4,722,516,358.05	
非流动资产：			
债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,530,483,549.52	3,530,483,549.52	
其他权益工具投资	26,670,553.55	26,670,553.55	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	1,076,936,578.57	1,076,936,578.57	
固定资产	84,576,956.98	84,576,956.98	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,157,115.93	1,157,115.93	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	125,190.40	125,190.40	
递延所得税资产	137,494,153.75	137,494,153.75	
其他非流动资产	65,000,000.00	65,000,000.00	
非流动资产合计	6,035,704,098.70	6,035,704,098.70	
资产总计	10,758,220,456.75	10,758,220,456.75	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	160,726,287.44	160,726,287.44	
预收款项	16,364,717.80		-16,364,717.80
合同负债		16,364,717.80	16,364,717.80
应付职工薪酬	1,715,899.89	1,715,899.89	
应交税费	129,812,345.83	129,812,345.83	
其他应付款	1,623,440,756.70	1,623,440,756.70	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	210,202,000.00	210,202,000.00	
其他流动负债			

流动负债合计	2,142,262,007.66	2,142,262,007.66	
非流动负债：			
长期借款	1,675,798,000.00	1,675,798,000.00	
应付债券	4,962,735,999.97	4,962,735,999.97	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	42,463,658.23	42,463,658.23	
其他非流动负债			
非流动负债合计	6,680,997,658.20	6,680,997,658.20	
负债合计	8,823,259,665.86	8,823,259,665.86	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	224,657,127.76	224,657,127.76	
未分配利润	845,792,284.13	845,792,284.13	
所有者权益（或股东权益）合计	1,934,960,790.89	1,934,960,790.89	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,758,220,456.75	10,758,220,456.75	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

详见合并资产负债表中下“各项目调整情况的说明”。

4.3 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用