



广东明珠集团股份有限公司 2019 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人张坚力、主管会计工作负责人钟金龙及会计机构负责人（会计主管人员）王莉芬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

按照《公司章程》规定，母公司2019年实现净利润353,786,314.88元，本年度计提法定公积金（盈余公积）35,378,631.49元，2019年母公司可供分配的利润318,407,683.39元，提议按2019年末股本606,872,165股为基数，每10股派0.6元现金红利（含税），共派现金36,412,329.90元（含税），占母公司当年可供分配利润的11.44%。派送现金红利后母公司累计剩余未分配利润为2,689,714,776.69元，结转2020年度，同时以资本公积向全体股东每10股转增3股，共计转增182,061,650股，转增后公司总股本增加至788,933,815股。该利润分配预案待2019年年度股东大会通过后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本报告中所涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

公司已在本年度报告中详细描述公司面临风险，敬请投资者予以关注，详见本年度报告“经营情况讨论与分析”等有关章节中关于公司面临风险的描述。

十、其他

☒适用 ☐不适用

本报告所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”指2019年1月1日。

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	16
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	48
第七节	优先股相关情况.....	54
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	55
第九节	公司治理.....	62
第十节	公司债券相关情况.....	66
第十一节	财务报告.....	67
第十二节	备查文件目录.....	178

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、广东明珠	指	广东明珠集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
PPP 项目	指	兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
项目公司、城镇运营公司	指	广东明珠集团城镇运营开发有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	广东明珠集团股份有限公司
公司的中文简称	广东明珠
公司的外文名称	Guangdong Mingzhu Group Co., Ltd
公司的外文名称缩写	GDMZH
公司的法定代表人	张坚力

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	欧阳璟	朱东奇
联系地址	广东省兴宁市官汕路99号	广东省兴宁市官汕路99号
电话	0753-3327282	0753-3327282
传真	0753-3338549	0753-3338549
电子信箱	gdmzh@gdmzh.com	gdmzh@gdmzh.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	兴宁市官汕路99号
公司注册地址的邮政编码	514500
公司办公地址	广东省兴宁市官汕路99号
公司办公地址的邮政编码	514500
公司网址	http://www.gdmzh.com
电子信箱	600382@gdmzh.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	本公司董事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	广东明珠	600382	

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	广州市东风东路 555 号粤海集团大厦 10 楼
	签字会计师姓名	王旭彬、潘小泉
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中泰证券股份有限公司
	办公地址	山东省济南市经七路 86 号
	签字的保荐代表人姓名	马国庆、陈春芳
	持续督导的期间	2016 年 11 月 21 日至 2017 年 12 月 31 日

注：1、公司于 2017 年 3 月 25 日发布《关于变更持续督导保荐代表人的公告》，中泰证券股份有限公司委派的保荐代表人由付灵钧先生、韩松先生变更为葛文兵先生和韩松先生（详见公告临 2017-016）。

公司于 2017 年 9 月 8 日发布《关于变更持续督导保荐代表人的公告》，中泰证券股份有限公司委派的保荐代表人由葛文兵先生和韩松先生变更为马国庆先生和韩松先生（详见公告临 2017-055）。

公司于 2017 年 10 月 14 日发布《关于变更持续督导保荐代表人的公告》，中泰证券股份有限公司委派的保荐代表人由马国庆先生和韩松先生变更为马国庆先生和郭湘女士（详见公告临 2017-060）。

公司于 2018 年 4 月 25 日发布《关于变更持续督导保荐代表人的公告》，中泰证券股份有限公司委派的保荐代表人由马国庆先生和郭湘女士变更为马国庆先生和陈春芳女士（详见公告临 2018-024）。

2、根据《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》第十三条，募集资金未全部使用完毕的，保荐人或财务顾问应继续履行持续督导义务，直至相关事项全部完成。截至 2019 年 12 月 23 日，公司募集资金已使用完毕（详见公告临 2019-058），中泰证券股份有限公司的持续督导期间至 2019 年 12 月 31 日止。

七、 近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
营业收入	1,186,105,451.13	718,506,577.57	65.08	640,902,275.29
归属于上市公司股东的净利润	371,003,912.38	388,142,365.08	-4.42	332,112,310.24



归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	373,628,125.07	308,642,314.17	21.06	285,685,363.86
经营活动产生的现金流量净额	393,405,597.42	187,302,116.48	110.04	-632,620,833.79
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	6,000,413,839.33	5,470,541,582.71	9.69	5,098,738,083.60
总资产	7,788,548,910.82	6,954,318,268.58	12.00	6,677,762,230.17

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.61	0.64	-4.69	0.71
稀释每股收益(元/股)	0.61	0.64	-4.69	0.71
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.62	0.51	21.57	0.61
加权平均净资产收益率(%)	6.40	7.35	减少0.95个百分点	6.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	6.45	5.84	增加0.61个百分点	5.79

注：上表中 2018 年的主要财务指标是以公司 2019 年实施资本公积转增股本后的总股本 606,872,165 股为基数计算得出。

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

☐适用 ☒不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

☐适用 ☒不适用

九、2019 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	173,055,331.49	193,666,798.56	630,185,881.47	189,197,439.61
归属于上市公司股东的净利润	102,804,535.53	111,604,590.60	110,341,845.28	46,252,940.97
归属于上市公司股	102,028,557.22	110,324,087.35	106,211,631.25	55,063,849.25

东的扣除非经常性损益后的净利润				
经营活动产生的现金流量净额	149,850,956.76	63,054,333.06	212,306,553.46	-31,806,245.86

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐ 适用 ☒ 不适用

十、非经常性损益项目和金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益				127,024.70
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			109,687,618.26	33,522,594.44
委托他人投资或管理资产的损益			118,687.01	4,348,578.46
对外委托贷款取得的损益			60,121.86	28,761,551.18
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,320,467.77	发生额明细详见附注五-36、37	1,421,009.31	391,858.49
其他符合非经常性损益定义的损益项目				1,047,866.64
少数股东权益影响额	-883,861.86		-3,965,526.42	-4,722,659.04
所得税影响额	580,116.94		-27,821,859.11	-17,049,868.49
合计	-2,624,212.69		79,500,050.91	46,426,946.38

十一、采用公允价值计量的项目

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
广东大顶矿业股份有限公司	387,354,800.00	416,356,700.00	29,001,900.00	-
龙江银行股份有限公司	118,702,200.33	159,943,884.34	41,241,684.01	-
广东明珠集团深圳投资有限公司	344,343,300.00	355,632,300.00	11,289,000.00	-
广东兴宁农村商业银行股份有限公司	132,557,040.00	132,557,040.00	-	-
广东云山汽车有限公司	42,414,100.00	36,614,400.00	-5,799,700.00	-
广东明珠珍珠红酒业有限公司	114,939,700.00	118,995,900.00	4,056,200.00	-
合计	1,140,311,140.33	1,220,100,224.34	79,789,084.01	-

十二、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）报告期内公司从事的主要业务和经营模式

报告期内，公司开展的业务包括：参与 PPP 模式项目合作，致力于土地一级开发；参与共同合作投资房地产开发项目；经营贸易业务；参与实业投资；对公司现有物业对外出租等。

其中，报告期内公司所从事的主要业务的经营模式为：

1、贸易业务

以钢材、五金配件等为交易标的的贸易业务是公司多年来持续经营的主业之一。公司充分发挥上市公司的品牌、资金、资源、信誉等优势，按客户需求及时组织业务人员开展贸易物资产品的采购工作，严格按照内部控制要求做好风险控制，坚持货比多家并以产品最优性价比为选择标的的产品的首要标准，选择信誉良好的客户作为长期合作伙伴。报告期内，公司与上游供应商、下游客户均能按照合同权利与义务履行贸易业务，各方保持了良好的合作关系。

2、共同合作投资房地产开发项目

自 2016 年 12 月起，公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司、公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司通过共同合作投资的方式参与了房地产开发项目，具体情况如下：

（1）“鸿贵园”房地产开发项目

公司于 2016 年 12 月 1 日召开第八届董事会 2016 年第九次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 5.90 亿元参与兴宁市鸿源房地产开发有限公司（以下简称“鸿源房地产”）的“鸿贵园”（I 区、II 区）房地产开发项目（以下简称“鸿贵园开发项目”）的合作投资。鸿贵园开发项目位于广东省兴宁市宁新大岭村，该项目 I 区和 II 区总建筑面积约 58.66 万平方米。其中，项目 I 区（1#至 25#楼）规划总用地面积约 4.47 万平方米，总建筑面积约 23.89 万平方米；项目 II 区（1#至 32#楼）规划总用地面积约 6.05 万平方米，总建筑面积约 34.77 万平方米。

2016 年 12 月 5 日，公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“置地公司”）与鸿源房地产签订了关于鸿贵园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1），约定双方合作期限为 48 个月，合作期内由置地公司分期向鸿源房地产出资 5.90 亿元的项目资金，用于鸿源房地产支付鸿贵园开发项目的建筑工程款。合作期内，鸿源房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，鸿源房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 2 月 1 日，置地公司与鸿源房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZHZHD-HYFDC2016.12.05-1）之补充协议》，约定如果发生鸿源房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，鸿源房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及鸿源房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还鸿源房地产欠置地公司的款项；鸿源房地产应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付鸿源房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与鸿源房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZHZHD-HYFDC2016.12.05—1）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，鸿源房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；鸿源房地产应当在 2021 年 11 月 15 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及鸿源房地产向置地公司支付全部欠付款前，鸿源房地产应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

（2）“经典名城”房地产开发项目

公司于 2016 年 12 月 1 日召开第八届董事会 2016 年第九次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 5.60 亿元，参与广东富兴贸易有限公司（以下简称“富兴贸易”）的“经典名城”房地产开发项目（以下简称“经典名城开发项目”）的合作投资。经典名城开发项目位于广东省梅州兴宁纺织路，该项目规划用地面积 62,886.26 平方米，总建筑面积 303,633.98 平方米。其中，项目一期规划用地面积 17,209.02 平方米，建筑面积 80,160.76 平方米；项目二期规划用地面积 45,677.24 平方米，建筑面积 223,473.22 平方米。

2016 年 12 月 19 日，公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门公司”）与富兴贸易签订了关于经典名城开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZFM-FXMY2016.12.19—1），约定双方合作期限为 36 个月，合作期内由广州阀门公司分期向富兴贸易出资 5.60 亿元的项目资金，用于富兴贸易支付经典名城开发项目的建筑工程款。合作期内，富兴贸易承诺以广州阀门公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向广州阀门公司分配利润。合作期满，广州阀门公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之日起，富兴贸易可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还广州阀门公司出资额。为保证广州阀门公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 2 月 1 日，广州阀门公司与富兴贸易签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19-1）之补充协议》，约定如果发生富兴贸易未能按原合同的约定履行其应尽的义务或广州阀门公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，富兴贸易无条件按照广州阀门公司的要求处置开发项目及富兴贸易股权，处置所得款项由广州阀门公司监管并优先偿还富兴贸易

欠广州阀门公司的款项；富兴贸易应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让广州阀门公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向广州阀门公司支付富兴贸易欠广州阀门公司的全部款项。广州阀门公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门公司与富兴贸易签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19—1）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，富兴贸易还应完全按照广州阀门公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证广州阀门公司全额收回出资及产生的相关利润；富兴贸易应当在 2021 年 11 月 15 日前向广州阀门公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及富兴贸易向广州阀门公司支付全部欠付款前，富兴贸易应按照原合同规定的年分配率向广州阀门公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

（3）“怡景花园”房地产开发项目

公司于 2017 年 1 月 12 日召开第八届董事会 2017 年第一次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 3.00 亿元参与梅州佳旺房地产有限公司（以下简称“佳旺房地产”）的“怡景花园”房地产开发项目（以下简称“怡景花园开发项目”）的合作投资。怡景花园开发项目位于广东省梅州市梅江区三角镇宫前村，该项目占地面积约为 48,394 平方米，总建筑面积约为 198,861 平方米。

2017 年 1 月 16 日，置地公司与佳旺房地产签订了关于怡景花园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16—1），约定双方合作期限为 36 个月，合作期内由置地公司分期向佳旺房地产出资 3.00 亿元的项目资金，用于佳旺房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，佳旺房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之日起，佳旺房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2018 年 7 月 3 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同》之补充合同 1 号（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2018.07.03-补 1），约定置地公司增加对怡景花园开发项目共同合作投资款项额度人民币 3.00 亿元，增加投资后置地公司向怡景花园开发项目共同合作投资款项总额度为人民币 6.00 亿元。

2019 年 2 月 1 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16—1）之补充协议 2 号》，约定如果发生佳旺房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，佳旺房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及佳旺房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还佳旺房地产欠置地公司的款项；佳旺房地产应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共

同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付佳旺房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16—1）之补充协议 3 号》，约定除原合同和补充协议规定外，佳旺房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；佳旺房地产应当在 2021 年 11 月 15 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及佳旺房地产向置地公司支付全部欠付款前，佳旺房地产应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

（4）“泰宁华府”房地产开发项目

公司于 2018 年 7 月 3 日召开第八届董事会 2018 年第六次临时会议，同意广州阀门公司投资人民币 2.10 亿元参与肇庆星越房地产开发有限公司（以下简称“星越房地产”）的“泰宁华府”房地产开发项目（以下简称“泰宁华府开发项目”）的合作投资。泰宁华府开发项目位于广东省肇庆市 110 区端州一路西侧，该项目占地面积约为 15,072.00 平方米，总建筑面积约为 50,417.47 平方米。

2018 年 7 月 3 日，广州阀门公司与星越房地产签订了关于泰宁华府开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZHFM-ZHXY2018.07.03-01），约定双方合作期限为 24 个月，合作期内由广州阀门公司分期向星越房地产出资 2.10 亿元的项目资金，用于星越房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，星越房地产承诺以广州阀门公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向广州阀门公司分配利润。合作期满，广州阀门公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，星越房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还广州阀门公司出资额。为保证广州阀门公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，广州阀门公司与星越房地产签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFM-ZHXY2018.07.03-01）之补充协议》，约定如果发生星越房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或广州阀门公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，星越房地产无条件按照广州阀门公司的要求处置开发项目及星越房地产股权，处置所得款项由广州阀门公司监管并优先偿还星越房地产欠广州阀门公司的款项；星越房地产应当在 2020 年 6 月 30 日前确定第三方受让广州阀门公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向广州阀门公司支付星越房地产欠广州阀门公司的全部款项。广州阀门公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门公司与星越房地产签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFM-ZHXY2018.07.03—01）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，星越房地产还

应完全按照广州阀门公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证广州阀门公司全额收回出资及产生的相关利润；星越房地产应当在 2021 年 6 月 30 日前向广州阀门公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 6 月 30 日前及星越房地产向广州阀门公司支付全部欠付款前，星越房地产应按照原合同规定的年分配率向广州阀门公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

（5）“联康城”房地产开发项目

公司于 2018 年 7 月 26 日召开第八届董事会 2018 年第九次临时会议，同意置地公司投资人民币 6.00 亿元参与兴宁市祺盛实业有限公司（以下简称“祺盛实业”）的“联康城（六、七期）”房地产开发项目（以下简称“联康城开发项目”）的合作投资。联康城开发项目位于广东省兴宁市兴城兴宁大道西侧，该项目占地面积约 88,665.37 平方米，总建筑面积约 434,661.48 平方米。

2018 年 7 月 26 日，置地公司与祺盛实业签订了关于联康城开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26-01），约定双方合作期限为 60 个月，合作期内由置地公司分期向祺盛实业出资 6.00 亿元的项目资金，用于祺盛实业支付开发项目的建筑工程款。合作期内，祺盛实业承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，祺盛实业可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，置地公司与祺盛实业签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26-01）之补充协议》，约定如果发生祺盛实业未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，祺盛实业无条件按照置地公司的要求处置开发项目及祺盛实业股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还祺盛实业欠置地公司的款项；祺盛实业应当在 2020 年 12 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付祺盛实业欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与祺盛实业签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26—01）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，祺盛实业还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；祺盛实业应当在 2021 年 11 月 15 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及祺盛实业向置地公司支付全部欠付款前，祺盛实业应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

（6）“弘和帝璟”房地产开发项目

公司于 2018 年 12 月 11 日召开第九届董事会 2018 年第一次临时会议，同意置地公司投资人民币 1.68 亿元参与兴宁市正和房地产开发有限公司（以下简称“正和房地产”）的“弘和帝璟”房地产开发项目（以下简称“弘和帝璟开发项目”）的合作投资。弘和帝璟开发项目位于广东省兴宁市兴福路西侧、锦绣大道北侧，该项目占地面积约 17,244.81 平方米，总建筑面积约 82,796.52 平方米。

2018 年 12 月 11 日，置地公司与正和房地产签订了关于弘和帝璟开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD—ZHHFDC20181211—01），约定双方合作期限为 18 个月，合作期内由置地公司分期向正和房地产出资 1.68 亿元的项目资金，用于正和房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，正和房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之日起，正和房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD—ZHHFDC20181211—01）之补充协议》，约定如果发生正和房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，正和房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及正和房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还正和房地产欠置地公司的款项；正和房地产应当在 2020 年 3 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付正和房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD—ZHHFDC20181211—01）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，正和房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；正和房地产应当在 2021 年 3 月 30 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 3 月 30 日前及正和房地产向置地公司支付全部欠付款前，正和房地产应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

3、兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目建设

2014 年 11 月 3 日，公司召开第七届董事会 2014 年第七次临时会议审议通过了《关于参与“兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目建设”投资暨签订的议案》（详见公告临 2014-037）。2014 年 11 月 20 日，公司与政府方、恩平市二建集团有限公司（该公司于 2017 年 8 月 4 日更名为“广东旺朋建设集团有限公司”，以下简称“恩平二建”或“旺朋集团”）签订《兴

宁市南部新城首期范围土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》(以下简称“《合作协议》”)等,该等协议的签订已经兴宁市第十四届人大常委会第 28 次会议审议通过。

(1) 土地一级开发的业务模式:

兴宁市人民政府、兴宁市土地储备和征地服务中心(以下合称“政府方”)指定兴宁市城市投资发展有限公司与公司、恩平二建共同成立广东明珠集团城镇运营开发有限公司(以下简称“项目公司”),政府方授权项目公司作为兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目的唯一开发主体。项目公司开发取得的收益按股权比例分别向政府方和社会资本方进行分配。

项目公司的主要义务:

- 1) 为南部新城项目的征地、拆迁、安置、补偿工作提供资金;
- 2) 完成南部新城项目的土地平整、道路管网、安置房建设、公共设施建设工作并提供资金,建成后归政府方所有;
- 3) 项目公司为上述 1) 和 2) 提供的资金不超过 75.379 亿元。

政府方的主要义务:

- 1) 完成南部新城项目的征地、拆迁、安置、补偿工作;
- 2) 南部新城项目直接成本超过 75.379 亿元后,由政府方筹集和提供相关资金;
- 3) 通过招拍挂方式出让南部新城项目范围内不少于 6,000 亩的商住用地且每亩出让价格不低于 191 万元/亩,并将相关土地出让收入扣除基金和税费后支付给项目公司;
- 4) 向项目公司支付贷款利息专项资金和亏损弥补专项资金;
- 5) 根据公司和恩平二建缴纳的项目公司注册资金,按照 7.36% 的年利率,每月向公司和恩平二建支付投资弥补专项资金。

(二) 报告期内行业情况说明

1、贸易业务:2019 年,国内贸易总体保持平稳较快发展,规模稳步扩大,结构持续优化,为促进经济平稳增长、推动高质量发展、保障和改善民生提供了有力的支撑。在国家继续强化“脱虚向实”发展理念的背景下,兴宁地区的钢材、五金配件等市场需求存续,为公司贸易业务提供了较为稳定的基础。贸易业务一般具有“高周转、低毛利”的经营特点,报告期内,公司继续发挥上市公司的品牌、资金、信誉等优势,以满足当地企业需求为导向,在控制风险的前提下,较好实现了公司贸易业务的平稳发展。

2、实业投资:多年来,公司秉承实业投资的发展方向,针对不同投资对象,分别采用股权投资或共同合作方式实现投资:股权投资方面,坚持“价值投资”理念,投资涉足酒业、铁矿、金融、汽车制造等行业,预计可实现公司的预期投资收益;在“房住不炒”的定位之下,合理住房需求将得到保障和支持,受益于住房消费升级、城镇化水平持续提升及城市更新改造需求增加,

2019 年广东省商品房市场需求仍有一定支撑，借势该等客观积极因素，公司参控股子公司继续通过共同合作投资模式参与房地产开发项目。

3、参与 PPP 模式项目：土地一级开发是资金密集型行业，在一级开发过程中，征地补偿、房屋拆迁、土地平整、基础设施配套等都需要投入大量资金，引进社会资本进行土地一级开发的 PPP 模式是当前土地一级开发的创新举措和未来的发展趋势。国务院指出：发展 PPP 模式有利于使广大人民群众享受到优质高效的公共服务、利于培育经济增长新动力，促进打造大众创业、万众创新和增加公共产品、公共服务“双引擎”。公司自 2014 年 11 月通过 PPP 模式参与兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设以来，在兴宁市城镇化建设加速发展及兴宁市土地市场前景日益看好的背景下，充分发挥上市公司的融资竞争优势，促使公司获得集中资金致力于土地一级开发项目，有利于推进该项目的实施进程，实现公司预期收益。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

主要资产	重大变化说明
货币资金	货币资金比上年年末余额增加 158.44%，主要是本报告期公司收到了兴宁市政府支付的兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的土地拍卖收入所致。
应收票据	应收票据比上年年末余额增加 40.06%，主要是本报告期公司贸易业务收到商业承兑汇票增加所致。
应收账款	应收账款比上年年末余额减少 44.16%，主要是本报告期公司按合同约定收回贸易业务货款及 2017 年度拍卖土地收入中属于兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的收入扣除的“相关基金及税费”款项中属于兴宁市本级收入的部分所致。
预付款项	预付款项比上年年末余额增加 745.82%，主要是本报告期公司按照贸易合同约定预付的采购货款增加所致。
其他应收款	其他应收款比上年年末余额减少 79.08%，主要是本报告期公司按科目重分类将计提的共同合作利润收入转至其他流动资产列示所致。
其中：应收利息	应收利息比上年年末余额减少 100.00%，主要是本报告期公司按科目重分类将计提的共同合作利润收入转至其他流动资产列示所致。
一年内到期的非流动资产	一年内到期的非流动资产比上年年末余额减少 100.00%，主要是本报告期没有委托贷款业务所致。
可供出售金融资产	可供出售金融资产比上年年末余额减少 100.00%，主要是本报告期公司根据新金融工具准则转至其他权益工具投资列示所致。
其他权益工具投资	其他权益工具投资比上年年末余额增加 100.00%，主要是本报告期公司根据新金融工具准则将可供出售金融资产转入所致。
投资性房地产	投资性房地产比上年年末余额增加 35.06%，主要是本报告期公司根据房屋租赁合同将部分固定资产转入所致。
固定资产	固定资产比上年年末余额减少 36.22%，主要是本报告期公司根据房屋租赁合同将部分固定资产转出至投资性房地产所致。
递延所得税资产	递延所得税资产比上年年末余额增加 395.89%，主要是本报告期公司按新金融工具准则计提的递延所得税资产增加所致。
短期借款	短期借款比上年年末余额增加 35.28%，主要是本报告期公司收到银行借款增加所致。
预收款项	预收款项比上年年末余额增加 2,056.52%，主要是本报告期公司按贸易合同约定收到贸易货款所致。

应付职工薪酬	应付职工薪酬比上年年末余额增加 143.25%，主要是本报告期公司按薪酬制度计提的应付职工薪酬增加所致。
其他应付款	其他应付款比上年年末余额减少 52.03%，主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转至其他流动负债列示所致。
应付利息	应付利息比上年年末余额减少 100%，主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转至其他流动负债列示所致。
一年内到期的非流动负债	一年内到期的非流动负债比上年年末余额增加 180.42%，主要是本报告期公司按合同约定将一年内到期的长期借款转入所致。
其他流动负债	其他流动负债比上年年末余额增加 100.00%，主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转入所致。
长期借款	长期借款比上年年末余额减少 50.00%，主要是本报告期公司按合同约定将一年内到期的长期借款转出所致。
递延所得税负债	递延所得税负债比上年年末余额增加 100%，主要是本报告期公司按新金融工具准则计提的递延所得税负债增加所致。
实收资本（或股本）	实收资本（或股本）比上年年末余额增加 30.00%，主要是本报告期公司按 2018 年度利润分配方案以资本公积转增股本所致。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、拥有优质资产的优势。公司通过 PPP 模式参与土地一级开发建设，得到国家大力鼓励和支持，该项目已持续为公司带来稳定收入；公司参股的优质铁矿企业，属国民经济发展所必须的资源型产业，近年来为公司获取了丰厚的投资回报，有效地促进了公司效益稳步增长；公司参股的金融类企业，是国民经济扶持发展的金融服务产业，预计能为公司带来稳定投资回报。

2、高效灵活的投资经验。公司近年来主要深耕于投资领域，发展价值投资，在管理团队不断提高投资能力的同时，积累了丰富的投资管理经验，构建了结构简单、成本可控的业务模式，有利于公司资本发展多元化经营，达到进、退灵敏，易于挖掘新的利润增长点。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司继续致力于战略调整工作。面对复杂的宏观经济环境和各种内外部挑战，公司经营层在董事会的正确领导下，本着对公司利益和股东利益负责任的态度，发扬同心同德，团结合作精神，秉承“致力实业投资，做优做强广东明珠”的经营理念，以“稳健经营”、“风险控制”为核心，强化内部管理，不断提升经营业绩和管理水平，努力完成公司的经营目标。

报告期内公司实现营业收入 1,186,105,451.13 元，比上年同期增长 65.08%；实现营业利润 799,929,898.21 元，比上年同期增长 38.90%；实现利润总额 797,609,430.44 元，比上年同期增长 38.15%；实现净利润 600,814,549.42 元，比上年同期增长 37.68%；实现归属于母公司所有者的净利润 371,003,912.38 元，比上年同期减少 4.42%；实现扣除非经常性损益的归属于母公司所有者的净利润 373,628,125.07 元，比上年同期增长 21.06%。

报告期内主要经营情况：

1、报告期内，公司继续发挥“政府主导、企业运作、合作共赢”的 PPP 模式合作优势，通过进一步集中资源致力于兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项，继续增加资金投入力度，实现项目建设进度稳步推进。

截至 2019 年 12 月 31 日，项目公司累计已投入约 377,376.80 万元，其中，征地拆迁方面已投入约 170,966.81 万元，建设成本方面（含安置房、基础设施（道路、桥梁、管网等）、公共设施（三所学校、四馆一场））已投入约 206,409.99 万元；截至 2019 年 12 月 31 日，公司累计已取得土地一级开发业务相关收入之投资弥补专项资金 77,245.86 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，南部新城项目稳步推进中，其中：

1）征地拆迁工作方面：南部新城首期一级开发范围内已经省人民政府批准农转用及征收手续用地面积 8,152.556 亩（含安置房、公共设施建设项等用地），正在实施征地拆迁范围面积约 6,884 亩。至目前已完成征地拆迁范围面积约 1,943.53 亩（含安置房、生活留用地、公共设施建设项等用地）。

2）设施建设方面：

三所实验学校工程：幼儿园工程已竣工验收合格并移交，小学工程、中学工程已全部移交，正在办理验收结算手续。

迎宾大道（兴宁大道）工程：路面工程中具备施工条件的部分已完成施工并移交，正在办理验收结算手续。

道路、桥梁工程：兴旺大桥全桥整体工程量包含附属工程、部分人行天桥全桥主体工程均已完成施工并移交，正在办理验收结算手续。

兴宁市民广场（四馆一场）工程：图书档案馆具备施工条件的部分已完成了首层框架结构钢筋混凝土施工，已完成首层至三层框架结构及屋面附属结构钢筋混凝土施工，并已完成所有内外脚手架及高支模钢管架的搭设。

安置房工程：福兴安置区三期具备施工条件的部分已完成桩基工程，部分楼宇正在进行筏板基础等工作，部分楼宇已完成垫层浇筑，部分楼宇已封顶。

亲水公园工程：已完成项目三通一平、已完成新建河堤挡墙基础土方开挖、打桩、基础施工及土方回填工作；已完成新建河堤挡墙墙身施工、河道清理工作。

3）土地出让方面：

截至 2019 年 12 月 31 日，土地出让情况如下表：

序号	拍卖宗地 编号	位置	面积（亩）	备注
1	GP2017-29	兴福路西侧、锦绣大道北侧	19.1808	兴宁市土地储备和征地服务中心向公司支付的南部新城首期土地一级开发范围内出让地块 GP2017-29 号的出让收入扣除计提相关基金税费后的款项 71,541,291.00 元

				已在 2017 年度确认收益。上述出让地块 GP2017-29 号的出让收入中属于兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的收入（¥101,492,531.00 元）扣除的“相关基金及税费”款项（¥29,951,240.00 元）中属于兴宁市本级收入的部分应“以扶持资金的形式”全额支付给公司。2019 年 3 月 14 日，公司已全额收到该款项 23,855,786.22 元。
2	PM-B19053	宁江河南侧、东环大道西侧	63.4689	地块 PM-B19051、PM-B19053 合计 137.3943 亩，扣除相关基金和税费后的土地出让价款共 34,166.18 万元，相关基金及税费中属于兴宁市本级收入的款项共 10,652.26 万元，合计 44,818.44 万元。2019 年 8 月 16 日，项目公司已全额收到该款项 44,818.44 万元。
3	PM-B19051	宁江河南侧、东环大道西侧	73.9254	

2019 年 11 月 28 日上午，公司收到兴宁市人民政府《关于 2019 年度兴宁市南部新城首期土地一级开发项目第四批土地征拆和拟出让计划的通知》，其主要内容如下：为加快推进南部新城项目顺利完成，更好地促进我市经济社会持续健康发展，落实《兴宁市南部新城首期范围土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》及相关协议，根据市政府《2019 年度兴宁市南部新城首期土地一级开发项目土地征拆和出让工作计划的通知》，我市近期拟出让的 2019 年度第四批商住用地合计 974.5812 亩（详见公告临 2019-057）。

2020 年 1 月 22 日，兴宁市人民政府及兴宁市土地储备和征地服务中心、公司、旺朋集团、城镇运营公司签署了《关于南部新城首期土地一级开发项目之备忘录之四》，其主要内容如下：1、鉴于土地招拍挂市场的情况变化以及南部新城首期范围内的基础设施及配套公共设施建设尚不完善，现阶段南部新城首期范围内土地的出让价格将难以体现其潜在价值，各方同意 2019 年度及之前每一单独年度内，南部新城首期范围内通过招拍挂出让的住宅和商业用地按照已经出让的土地面积予以确认。2、兴宁市人民政府将进一步加快南部新城首期范围内的征地拆迁工作，同时对未启动土地房屋征收程序的地块依法启动相关征收程序，加大土地收储力度；进一步加快完成南部新城首期范围内较为成熟地块的征地拆迁及整理工作，完善基础设施及配套公共设施，加大招商引资力度，加快推出土地市场供应；进一步加快南部新城首期范围内未报批土地的报批工作（详见公告临 2020-009）。

根据《合作协议》及其备忘录的约定，兴宁市政府承诺南部新城首期范围内可通过招拍挂出让的住宅和商业用地面积不少于 6,000 亩，并将在开发周期内以招拍挂出让的形式全部出让完毕，如果应出让土地中的任何一部分土地未能或没有确定为住宅或商业用地或未能或没有以招拍挂出让的形式进行出让，公司有权要求兴宁市政府给予补偿。

公司将按照《合作协议》和其他相关协议约定与兴宁市政府部门积极协商，加快推进南部新城首期范围内的基础设施及配套公共设施建设工作，并督促兴宁市政府加快南部新城项目土地出让进度。

2、公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“置地公司”）投资人民币 5.90 亿元参与兴宁市鸿源房地产开发有限公司的“鸿贵园”（I 区、II 区）房地产开发项目的合作投资；公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门公司”）投资人民币 5.60 亿元参与广东富兴贸易有限公司的“经典名城”房地产开发项目的合作投资；置地公司共投资人民币 6.00 亿元参与梅州佳旺房地产有限公司的“怡景花园”房地产开发项目的合作投资；广州阀门公司投资人民币 2.10 亿元参与肇庆星越房地产开发有限公司的“泰宁华府”房地产开发项目的合作投资；置地公司投资人民币 6.00 亿元参与兴宁市祺盛实业有限公司的“联康城（六、七期）”房地产开发项目的合作投资；置地公司投资人民币 1.68 亿元参与兴宁市正和房地产开发有限公司的“弘和帝璟”房地产开发项目的合作投资。截至本报告期末，公司之全资子公司及控股子公司进行共同合作投资的金额为 266,948.05 万元，报告期内实现共同合作投资业务收益 44,089.85 万元。

3、在原有金融机构的融资业务基础上，公司继续平稳开展贸易业务，充分发挥熟悉本地客户需求的优势，在了解下游客户需求的基础上，及时组织在全国范围内开展产品采购工作，以产品质优价优为公司选择供应商的首要标准。本报告期内实现贸易业务收入 9,432.40 万元。

4、报告期内，公司继续加强与参、控股公司的沟通、管理工作。截至本报告期末，公司母公司共收到投资收益 23,455.29 元。

5、通过加强内控规范，严格审查各项支出，减少费用开支；不断完善各项规章制度，提升内部控制管理水平，各部门通力合作保证公司日常业务管理工作顺利开展；加强岗位培训，推进人才引进工作，不断提升公司的人才竞争优势；通过多种渠道依法依规传递公司重大信息，保证与投资者的及时沟通，增强投资者对公司的了解与信心。

二、报告期内主要经营情况

报告期内公司实现营业收入 1,186,105,451.13 元，比上年同期增长 65.08%；实现营业利润 799,929,898.21 元，比上年同期增长 38.90%；实现利润总额 797,609,430.44 元，比上年同期增长 38.15%；实现净利润 600,814,549.42 元，比上年同期增长 37.68%；实现归属于母公司所有者的净利润 371,003,912.38 元，比上年同期减少 4.42%；实现扣除非经常性损益的归属于母公司所有者的净利润 373,628,125.07 元，比上年同期增长 21.06%。

（一）主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
----	-----	-------	---------

营业收入	1,186,105,451.13	718,506,577.57	65.08
营业成本	265,113,912.87	100,597,898.25	163.54
管理费用	20,396,183.63	16,367,989.10	24.61
财务费用	26,105,113.34	33,264,114.99	-21.52
其中：利息收入	274,245.91	1,347,487.15	-79.65
信用减值损失（损失以“-”填列）	-81,449,939.61		100.00
资产减值损失（损失以“-”填列）		-1,543,308.64	-100.00
营业外收入	12,631,432.23	1,421,009.31	788.91
所得税费用	196,794,881.02	140,958,055.38	39.61
经营活动产生的现金流量净额	393,405,597.42	187,302,116.48	110.04
投资活动产生的现金流量净额	-250,876,394.09	-73,547,077.65	-241.11
筹资活动产生的现金流量净额	-75,089,830.26	-203,129,839.18	63.03

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内公司实现贸易类业务收入 94,323,989.47 元，比上年同期减少 8.22%，贸易类业务成本 88,293,823.21 元，比上年同期减少 8.30%，毛利率比上年同期增加 0.08 个百分点。

报告期内公司实现一级土地开发业务收入 441,681,782.94 元，比上年同期增加 1,584.34%，一级土地开发业务成本为 172,610,749.00 元，比上年同期增加 100.00%，毛利率比上年同期减少 39.08 个百分点。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
贸易类	94,323,989.47	88,293,823.21	6.39	-8.22	-8.30	增加 0.08 个百分点
一级土地开 发业务	441,681,782.94	172,610,749.00	60.92	1,584.34	100.00	减少 39.08 个百分点
合计	536,005,772.41	260,904,572.21	51.32	315.54	170.97	增加 25.97 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
建材、五金配 件	94,323,989.47	88,293,823.21	6.39	-8.22	-8.30	增加 0.08 个百分点
一级土地开 发业务	441,681,782.94	172,610,749.00	60.92	1,584.34	100.00	减少 39.08 个百分点
合计	536,005,772.41	260,904,572.21	51.32	315.54	170.97	增加 25.97 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年增 减 (%)	营业成本 比上年增 减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华南地区	536,005,772.41	260,904,572.21	51.32	315.54	170.97	增加 25.97 个百分点

合计	536,005,772.41	260,904,572.21	51.32	315.54	170.97	增加 25.97 个百分点
----	----------------	----------------	-------	--------	--------	---------------

(2). 产销量情况分析表

☐适用 ☒不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
贸易类	商品采购成本	88,293,823.21	33.84	96,287,027.54	100.00	-8.30	
一级土地开发业务	一级土地开发业务	172,610,749.00	66.16	-		100.00	
合计		260,904,572.21	100.00	96,287,027.54	100.00	170.97	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
建材、五金配件	商品采购成本	88,293,823.21	33.84	96,287,027.54	100.00	-8.30	
一级土地开发业务	一级土地开发业务	172,610,749.00	66.16	-		100.00	
合计		260,904,572.21	100.00	96,287,027.54	100.00	170.97	

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

☒适用 ☐不适用

前五名客户销售额 8,992.51 万元，占年度销售总额 95.34%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0 %。

前五名供应商采购额 6,935.28 万元，占年度采购总额 78.55%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

前 5 名客户及销售额

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售额	占年度销售总额比例	是否存在关联关系
第一名	38,185,592.46	40.49%	否
第二名	18,827,939.18	19.96%	否
第三名	15,686,118.87	16.63%	否
第四名	10,649,678.29	11.29%	否
第五名	6,575,801.94	6.97%	否
合计	89,925,130.74	95.34%	

前 5 名供应商及采购额

单位：元 币种：人民币

供应商名称	采购额	占年度采购总额比例	是否存在关联关系
-------	-----	-----------	----------

第一名	29,012,037.15	32.86%	否
第二名	13,913,618.72	15.76%	否
第三名	9,816,844.11	11.12%	否
第四名	9,557,522.16	10.82%	否
第五名	7,052,800.21	7.99%	否
合计	69,352,822.35	78.55%	

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
管理费用	20,396,183.63	16,367,989.10	24.61	主要是本报告期公司支付的职工薪酬及中介机构费用增加所致。
财务费用	26,105,113.34	33,264,114.99	-21.52	主要是本报告期公司支付的融资费用减少及收到的存款利息减少所致。
其中：利息收入	274,245.91	1,347,487.15	-79.65	主要是本报告期公司收到的存款利息减少所致。
信用减值损失 (损失以“-”填列)	-81,449,939.61		100.00	主要是本报告期公司按新金融工具准则将计提的信用损失列入本科目核算所致。
资产减值损失 (损失以“-”填列)		-1,543,308.64	-100.00	主要是本报告期公司按新金融工具准则将计提的信用损失转出至信用减值损失科目核算所致。
营业外收入	12,631,432.23	1,421,009.31	788.91	主要是本报告期公司按照合同约定收取的违约滞纳金增加所致。
所得税费用	196,794,881.02	140,958,055.38	39.61	主要是本报告期公司利润增加，相应计提的所得税费用增加所致。

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

(2). 情况说明

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	393,405,597.42	187,302,116.48	110.04	主要是本报告期公司收到的共同合作利润款项增加及支付的兴宁市南部新城首期土地一级开发项



				目款项较上年同期减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-250,876,394.09	-73,547,077.65	-241.11	主要是上年同期公司现金管理业务收回到期理财投资资金，而本报告期末未有该项业务所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-75,089,830.26	-203,129,839.18	63.03	主要是本报告期公司按合同约定向金融机构借款增加及归还借款较上年同期减少所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

报告期内公司实现其他业务收入 650,099,678.72 元，占本期营业收入的 54.81%，比上年同期增加 10.28%。

单位：元 币种：人民币

项 目	本期收入	上年同期收入	本期收入占营业收入的比例 (%)	上期收入占营业收入的比例 (%)	本期收入金额较上年同期变动比例 (%)	原因说明
一级土地开发相关业务	203,136,000.00	203,136,000.00	17.13	28.27	-	
共同合作业务	440,898,483.62	270,650,080.38	37.17	37.67	62.90	主要是本报告期公司共同合作投资项目投资额增加所致。
财务资助业务		109,687,618.26	0.00	15.27	-100.00	主要是本报告期公司已无对外财务资助业务所致。
出租物业等	6,065,195.10	5,981,639.85	0.51	0.83	1.40	
委托贷款业务		60,121.86	0.00	0.01	-100.00	主要是本报告期公司已无委托贷款业务所致。
合计	650,099,678.72	589,515,460.35	54.81	82.05	10.28	

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	101,519,469.09	1.30	39,281,971.02	0.56	158.44	主要是本报告期公司收到了兴宁市政府支付的兴宁市南部新城首期土地一级开发

						范围内的土地拍卖收入所致。
应收票据	65,098,395.15	0.84	46,478,358.78	0.67	40.06	主要是本报告期公司贸易业务收到商业承兑汇票增加所致。
应收账款	38,232,127.16	0.49	68,464,759.96	0.98	-44.16	主要是本报告期公司按合同约定收回贸易业务货款及 2017 年度拍卖土地收入中属于兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的收入扣除的“相关基金及税费”款项中属于兴宁市本级收入的部分所致
预付款项	17,510,733.26	0.22	2,070,266.82	0.03	745.82	主要是本报告期公司按照贸易合同约定预付的采购货款增加所致。
其他应收款	5,190,351.40	0.07	24,806,944.73	0.36	-79.08	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的共同合作利润收入转至其他流动资产列示所致。
其中：应收利息	-	-	24,385,613.00	0.35	-100.00	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的共同合作利润收入转至其他流动资产列示所致。
一年内到期的非流动资产	-	-	12,800,000.00	0.18	-100.00	主要是本报告期没有委托贷款业务所致。
其他流动资产	3,604,068,532.98	46.27	3,251,046,012.10	46.75	10.86	主要是本报告期公司按科目重分类将应收利息转入所致
可供出售金融资产	-	-	970,477,682.73	13.96	-100.00	主要是本报告期公司根据新金融工具准则将可供出售金融资产转至其他权益工具投资列示所致。
其他权益工具投资	1,220,100,224.34	15.67	-		100.00	主要是本报告期公司根据新金融工具准则将可供

						出售金融资产转入所致。
投资性房地产	58,634,976.05	0.75	43,412,881.37	0.62	35.06	主要是本报告期公司根据房屋租赁合同将部分固定资产转入所致。
固定资产	40,094,253.74	0.51	62,866,867.72	0.90	-36.22	主要是本报告期公司根据房屋租赁合同将部分固定资产转出至投资性房地产所致。
递延所得税资产	27,233,253.08	0.35	5,491,843.50	0.08	395.89	主要是本报告期公司按新金融工具准则计提的递延所得税资产增加所致。
其他非流动资产	2,589,060,000	33.24	2,408,570,500.00	34.63	7.49	主要是本报告期公司共同合作项目投资额增加所致。
短期借款	380,539,591.88	4.89	281,300,000.00	4.04	35.28	主要是本报告期公司收到银行借款增加所致。
预收款项	6,460,217.67	0.08	299,566.22	0.01	2,056.52	主要是本报告期公司按贸易合同约定收到贸易货款所致。
应付职工薪酬	2,424,981.63	0.03	996,904.63	0.01	143.25	主要是本报告期公司按薪酬制度计提的应付职工薪酬增加所致。
其他应付款	3,240,912.98	0.04	6,755,837.10	0.10	-52.03	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转至其他流动负债列示所致。
应付利息	-	-	1,591,992.86	0.02	-100.00	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转至其他流动负债列示所致。
一年内到期的非流动负债	270,000,000.00	3.47	96,282,549.73	1.38	180.42	主要是本报告期公司按合同约定将一年内到期的长期借款转入所致。
其他流动负债	819,333.34	0.01	-	-	100.00	主要是本报告期公司按科目重分类将计提的应付利息转入所致。

长期借款	270,000,000.00	3.47	540,000,000.00	7.76	-50.00	主要是本报告期公司将一年内到期的长期借款转出所致。
递延所得税负债	63,752,035.40	0.82	-	-	100.00	主要是本报告期公司按新金融工具准则计提的递延所得税负债增加所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末公司主要资产受限情况详见财务报告报表附注五-41

3. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

报告期内公司所从事的主要业务为：贸易、参与共同合作投资房地产开发项目等实业投资、通过 PPP 模式参与土地一级开发。与公司主要业务相关的行业信息详见本年度报告中“报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明”及“经营情况讨论与分析”章节内容。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

对外投资项目	报告期末余额	报告期初余额	增加比例（%）	主要原因
股权投资	1,220,100,224.34	1,140,311,140.33	7.00	主要是本报告期公司按新金融工具准则调整公允价值变动所致。
非股权投资	2,589,060,000.00	2,408,570,500.00	7.49	主要是本报告期公司共同合作投资项目投资额增加所致。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

√适用 □不适用

1) 共同合作投资业务：

报告期内，公司共同合作投资项目的相关进展：

单位：元 币种：人民币

合作项目名称	鸿贵园	经典名城	怡景花园	泰宁华府	联康城	弘和帝璟
计划投入金额	590,000,000.00	560,000,000.00	600,000,000.00	210,000,000.00	600,000,000.00	168,000,000.00

计划投入时间	合作期内分期投入					
年初至报告期末投入的金额	-	79,810,000.00	-3,900,000.00	-4,000,000.00	213,000,000.00	-24,000,000.00
年初至报告期末取得的收益（不含税）	101,321,934.31	87,672,256.23	100,648,207.89	35,829,245.18	89,610,094.63	25,816,745.38
截至报告期末累计已投入的金额	588,500,000.00	551,980,500.00	588,140,000.00	206,000,000.00	599,360,000.00	135,500,000.00
截至报告期末累计取得的收益（不含税）	308,831,437.72	244,006,291.54	203,481,444.84	53,072,830.08	106,407,684.29	26,820,518.96
预计资金回收时间	2021 年 11 月 15 日前	2021 年 11 月 15 日前	2021 年 11 月 15 日前	2021 年 6 月 30 日前	2021 年 11 月 15 日前	2021 年 3 月 30 日前

注：截至本报告期末公司共同合作投资业务累计已投入金额 2,669,480,500.00 元，本报告期计提减值准备 80,420,500.00 元，本报告期期末余额 2,589,060,000.00 元。

截至 2019 年 12 月 31 日，公司对外投资的六个合作项目工程进度如下：

鸿贵园开发项目 I 区 1-25 栋全部完成并已交楼，其中 1-13 栋已完成全面施工、各项验收及综合验收。14-25 栋完成所有施工项目及各项验收，已提交资料等待综合验收；鸿贵园 II 区 1-32 栋已全部完成报建手续；1-8 栋、11-16 栋及 23-24 栋已达预售状态，其中 1-11 栋内外装饰基本完工；2-7 栋电梯已安装，主门框、公共防火门框，铝合金窗框已安装；8-11 栋主门、公共防火门框、铝合金窗框已安装；12、13、14 栋主体框架已封顶，砌体已完成，内抹灰已完成、外墙贴料已完成；15、16 栋主体框架已封顶，砌体已完成，内抹灰已完成、外墙贴料已完成 9-11 层；17、18 栋主体框架已封顶，砌体、内抹灰、外墙贴料已完成；19、20 栋主体框架已封顶，砌体已完成，内外墙抹灰已完成，外墙贴料已完成 2 至天面层；21、22 栋主体框架完成，砌体已完成；23、24 栋主体框架已完成，砌体已完成，外墙粗底已完成 1-14 层；25、26、27 栋地下室框架已完成，25、26 栋主体浇捣完成至 15 层，27 栋主体浇捣至完成 16 层；28 栋主体框架完成至 12 层梁板，29 栋主体框架完成至 11 层梁板，30 栋主体框架完成至 9 层梁板，31 栋主体框架完成至首层；32 栋已完成桩基础工程。

经典名城开发项目一期 B1、B2、B3、C1、C2 外墙饰面砖完成 99%，室内公共部分装修完成 98%，A1、A2、D 栋外墙装饰面砖已完成 96%，外架拆除已完成 85%，室内公共部分装修完成 95%，B1、B2、B3 窗扇安装已完成 95%，C1、C2 窗扇安装已全部完成，A1、A2、D 栋窗扇安装已完成 75%，B 栋南边室外管网已全部完成，BC 栋周边回填已完成 90%；二期项目报建正在办理中，目前拆迁完成 90%（只剩办公楼、售楼部及南边 2 户拆迁户待拆迁及搬离），支护桩管桩施工完成 90%，搅拌桩完成 85%。

怡景花园开发项目一期 1-7 栋均已完成内、外墙装修并已拆架，门坪正在施工中；二期砼冠梁已完成，基坑周边边坡锚杆和喷锚已完成，土方工作完成 130,000 立方米；8 栋、9 栋、10 栋、16 栋底板垫层已完成 60%。

泰宁华府开发项目 1-4#楼已完成封顶，其中 1#楼已完成 8 至 3 层玻璃、栏杆及百叶安装，9 层至 3 层外墙脚手架已拆除，商铺 1-2 层石材干挂施工已完成；2#楼已完成 15 层至 9 层外墙砖黏贴，23 层至 20 层栏杆及百叶安装已完成，23 层至 20 层外墙脚手架已拆除；3#楼已完成 18 层至 5 层玻璃、栏杆及百叶安装，23 层至 5 层外墙脚手架已拆除，商铺 1-2 层石材干挂施工已完成；4#楼已完成配电房施工及通电，地下消防、排水等安装施工工程。

联康城开发项目正在进行前期准备工作，项目施工场内“三通一平”工作已完成 98%，施工临时用水、用电、电信网络已经安装可以使用，临时围墙已完成施工，场内临时道路路基已完成 95%，场内临时排水系统已完成施工。联康城开发项目（六期）《项目总体规划方案》正在调整阶段，正在办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，六期地质勘察已完成 95%；联康城开发项目（七期）《项目总体规划方案》已完成设计，进入规划审批阶段，正在办理建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，七期地质勘察已完成 90%。

弘和帝璟开发项目一至八栋已完成封顶，砖墙及批灰已全部完成，喷漆已全部完成，并已完拆架；铝合金门窗工程全小区已完成窗框安装，已基本完成玻璃安装。

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项 目	投资成本	期初公允价值	期初公允价值变动	期末公允价值	期末公允价值变动	本期公允价值变动
广东大顶矿业股份有限公司	286,770,366.27	387,354,800.00	100,584,433.73	416,356,700.00	129,586,333.73	29,001,900.00
龙江银行股份有限公司	71,077,188.02	118,702,200.33	47,625,012.31	159,943,884.34	88,866,696.32	41,241,684.01
广东明珠集团深圳投资有限公司	345,000,000.00	344,343,300.00	-656,700.00	355,632,300.00	10,632,300.00	11,289,000.00
广东兴宁农村商业银行股份有限公司	125,320,000.00	132,557,040.00	7,237,040.00	132,557,040.00	7,237,040.00	-
广东云山汽车有限公司	42,000,000.00	42,414,100.00	414,100.00	36,614,400.00	-5,385,600.00	-5,799,700.00
广东明珠珍珠红酒业有限公司	100,310,128.44	114,939,700.00	14,629,571.56	118,995,900.00	18,685,771.56	4,056,200.00
合计	970,477,682.73	1,140,311,140.33	169,833,457.60	1,220,100,224.34	249,622,541.61	79,789,084.01

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

1、控股子公司

(1) 广东明珠集团广州阀门有限公司

① 基本情况

单位：元 币种：人民币

名称	广东明珠集团广州阀门有限公司
注册资本	380,000,000.00
本公司持股比例	90.00%
经营范围	阀门系列产品的制造、销售；销售：钢材，建筑材料，电器机械，五金，交电，化工产品（不含危险化学品），水暖器材，百货，针、纺织品，棉纱；货物、技术进出口（法律、行政法规禁止的除外；法律、行政法规限制的项目需取得许可后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

② 报告期内主要财务数据

单位：元 币种：人民币

指 标	2019年12月31日
资产总额	951,942,123.11
净资产	573,037,258.42
营业收入	123,501,501.41
营业利润	55,756,005.16
净利润	41,855,098.51

注：本报告期广东明珠集团广州阀门有限公司净利润占公司归属于上市公司股东的净利润比例为11.28%。

(2) 广东明珠集团置地有限公司

① 基本情况

单位：元 币种：人民币

名称	广东明珠集团置地有限公司
注册资本	1,500,000,000.00
本公司持股比例	100.00%
经营范围	房地产开发、销售；实业投资；设备和物业租赁；国内贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

② 报告期内主要财务数据

单位：元 币种：人民币

指 标	2019年12月31日
资产总额	1,912,011,967.12
净资产	1,738,432,244.41
营业收入	317,396,982.21
营业利润	266,951,652.83
净利润	209,052,358.24

注：1、本报告期广东明珠集团置地有限公司净利润占公司归属于上市公司股东的净利润比例为56.35%。

2、根据公司于2018年10月25日召开的第八届董事会第十三次会议决议精神，公司对置地公司以每1出资额1.00元的价格实施增资扩股，由公司向置地公司增资人民币60,000.00万元。2018年11月1日，置地公司完成工商变更登记手续，注册资本由人民币90,000.00万元增至人民币150,000.00万元。截至2019年6月30日，公司已向置地公司完成全部增资额人民币60,000.00万元。

（3）广东明珠集团城镇运营开发有限公司

① 基本情况

单位：元 币种：人民币

名称	广东明珠集团城镇运营开发有限公司
注册资本	3,000,000,000.00
本公司持股比例	92.00%
经营范围	土地一级开发：城市基础设施、公共设施、市政公用设施开发建设；城市基础设施、公共设施、市政公用设施经营管理；拆迁安置相关服务；能源及交通行业投资及管理；教育产业投资及管理；文化传媒投资及管理；投资管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

② 报告期内主要财务数据

单位：元 币种：人民币

指 标	2019年12月31日
资产总额	3,944,350,327.16
净资产	330,561,248.49
营业收入	475,322,051.39
营业利润	300,876,014.38
净利润	225,625,127.19

注：1、本报告期广东明珠集团城镇运营开发有限公司净利润占公司归属于上市公司股东的净利润比例为60.81%。

2、本报告期广东明珠集团城镇运营开发有限公司实现的净利润均属于归属于少数股东的损益。

2、参股公司

（1）主要参股公司

①广东大顶矿业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

名称	广东大顶矿业股份有限公司
注册资本	660,000,000.00
本公司持股比例	19.90%
经营范围	许可经营项目：露天开采铁矿。一般经营项目：加工、销售：铁矿、有色金属、黑色金属材料、非金属矿产品及原材料；电子、机械、建材产品的加工、销售；货物进出口、技术进出口；实业开发投资。（依法须经

	经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)
--	---------------------------

②广东明珠集团深圳投资有限公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	广东明珠集团深圳投资有限公司
注册资本	2,300,000,000.00
本公司持股比例	15.00%
经营范围	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）。

注：公司直接持有广东明珠集团深圳投资有限公司出资比例为15.00%，公司还通过参股公司（广东大顶矿业股份有限公司）间接持有广东明珠集团深圳投资有限公司出资比例为6.57%，合计持有出资比例21.57%。

③广东明珠珍珠红酒业有限公司

单位：元 币种：人民币

公司名称	广东明珠珍珠红酒业有限公司
注册资本	1,473,190,000.00
本公司持股比例	7.78%
经营范围	制造、销售：白酒、黄酒、其他酒（配制酒）；采购酿酒原辅材料；回收旧酒瓶。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（2）其他参股公司

单位：元 币种：人民币

参股公司名称	本公司持股比例
广东云山汽车有限公司	15.00%
广东兴宁农村商业银行股份有限公司	9.78%
龙江银行股份有限公司	1.08%

（八） 公司控制的结构化主体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一） 行业格局和趋势

☒ 适用 ☐ 不适用

公司是以实业投资、贸易业务及通过 PPP 模式合作项目致力于土地一级开发为主的上市公司。公司通过集中资源、资金优势参与实体企业的投资扩展，积极参与国家倡导的城镇运营开发建设，行业发展前景广阔。当前国家宏观政策、行业竞争格局预计将有利于促进公司经营方向的良性发展。随着经济发展程度的不断提高，预计未来实业投资发展及城镇运营开发建设推进的趋势会不断扩展。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司坚持以实业投资发展及城镇运营开发建设,全力做好 PPP 模式合作项目为主的经营思路,紧跟国家宏观政策规划方向,不断寻求促进公司发展、有利于实现公司稳定盈利的投资项目,在实现有效控制风险的前提下实施投资,致力于将企业做好、做优、做强、做大,为社会做出更大贡献,为市场提供优质服务,为员工创造美好生活,为股东创造更大价值,将“广东明珠”建成具有生命力的企业。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、经营目标

2020 年在以实业投资发展及城镇运营开发建设,全力做好 PPP 模式合作项目为主的经营思路基础上,加强与共同合作投资方的沟通,跟进共同合作投资房地产开发项目,实现预期收益;按照公司与兴宁市政府签订的合作协议,进一步做好兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目的投入工作;做好公司现有土地资源的开发利用等工作;公司力争最大程度降低新冠肺炎疫情导致的 2020 年度经济损失,最大程度降低新冠肺炎疫情带来的不利影响。

2、工作思路

继续贯彻落实科学发展观,紧跟国家宏观政策规划方向,秉承依法依规经营的宗旨,倡导“真、正、纯”理念,以市场需求为导向,继续全面梳理公司各项业务,及时发现不足并深化整改,继续致力于各投资项目的风险节点排查,规避投资风险,进一步加强内部控制,全力实现公司平稳、健康、可持续发展,努力把“广东明珠”建设成具有生命力的企业。

3、工作安排

(1) 积极配合做好每次董事会、股东大会的召开工作;持续制定人才吸收,实现人才的梯队建设;继续加强企业文化和人员素质培养,从而提高员工的整体素质,增强企业竞争力。近年来,在精简化、年轻化经营层团队的带领下,公司各项业务均充满活力,实现了长足进展。长期以来,公司始终坚持“一次性把工作做好”的企业成本观,有效地提升了公司的管理效率,调动了全体员工的积极性。为保持公司业务的持续扩展,公司各岗位人员需不断加强和补充,2020 年度,在人力资源和经营管理方面,进一步加强人力资源建设,建立和完善人才招聘、培养和使用科学化管理体系;进一步优化组织架构,提高管理效率。报告期内,公司根据现状,进一步优化工作流程,清晰经营、管理主体权责,提升公司管理水平和运营效率,为实现公司发展目标提供有力的组织保障。

(2) 积极协调各部门配合公司董事会办公室做好:信息披露管理、投资者关系管理、与监管层及交易所等证券监管机构的沟通协调管理工作等。

结合国内证券市场监管规范化从严监管的要求,在公司信息披露管理方面,公司将秉承严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等的要求,加强应披露信息的管理和披露工作,切实做到真实、准确、完整、及时地披露信息,努力提高信息披露质量,依法依规增强信息披露透

明度。通过不断完善与外界沟通机制，有效地维护公司和广大投资者的合法权益，创建和谐的投资氛围。当出现可能对公司产生重大影响的事项时，公司将快速采取应对措施，及时加强与投资者、监管部门、交易所等部门的联系、沟通和协调等工作，争取获得理解与支持，积极维护公司形象及发展，防止公司出现异常情况从而给股东带来损失。在重大事项决策前，通过多种渠道充分展示公司的经营思路及发展方向，为股东创造更大价值。

(3) 依法依规经营，持续推进 PPP 项目投入力度和项目建设力度，加快将项目开发地块推向市场步伐，实现项目收益稳步发展。公司将持续加强以下工作：落实 PPP 项目资金使用计划，继续扩展项目融资渠道满足项目后续资金需求，跟踪合同中约定的权利和义务，以及政府对开发地块的挂牌出让计划，落实对挂牌出让地块的资金回笼工作等。

(4) 持续加强对各共同合作投资项目的建设进程跟踪以及对项目建成房产的销售进度跟踪，及时关注被投资方的行业发展变化及其财务状况、经营情况等，确保公司应获取利润及投资成本的安全回收，努力实现 2020 年度预期收益；持续加强对公司及控股公司法人治理及各项经营业务的规范和检查，积极关注参股公司和合作投资项目的经营情况，及时防范投资风险。

(5) 积极开拓符合公司预期的投资项目，充分利用公司资源优势扩展投资规模；继续扩展贸易业务规模，努力增加贸易收入和利润；加强公司出租物业的管理，确保出租物业的安全和租金收入及时回收，从而促进公司整体经济效益的健康、持续、平稳发展。

(6) 坚守上市公司法人治理及内部控制规范化的要求，始终坚持以“让执行制度成为习惯”的企业经营宗旨，提高各项工作规范化、制度化水平，业务流程做到“事前调研审查，事中跟踪落实，事后稽核检查”。及时做好经营风险排查，排除风险隐患，切实维护公司利益。

(四) 可能面对的风险

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) PPP 模式合作项目公司关于兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目在开发过程中可能出现合作相关方未能严格履行的风险；(2) 共同合作投资项目未来可能受到产业政策、市场竞争、内部经营管理等因素影响，在项目实施过程中存在一定的不确定性，可能存在经营情况未达预期的投资风险；(3) 贸易业务开展过程中下游客户未能及时回款的风险；(4) 参股公司经营受产业政策等因素影响而对公司投资预期产生的不确定性。(5) 因新冠肺炎疫情的影响，公司 PPP 模式合作项目可能存在征地拆迁进度缓慢、土地出让无法按计划实施等情况；公司共同合作投资项目可能存在各合作项目开发进度滞后，房产销售收入减少等情况。

针对上述可能面对的风险，公司在 2020 年度将继续作为重点工作安排进行风险排查，进一步完善 PPP 项目公司对兴宁市南部新城首期土地一级开发项目实施过程中的相关内部控制制度，及时跟踪签约各方责、权、利的执行情况，严格按照相关协议的约定开展兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设工作；对共同合作投资的各项目严格依照合同约定做好项目建设的跟踪检查，公司将与合作对方积极沟通，采取适当的策略、管理措施加强风险管控，力争获得良

好的投资回报；对贸易业务采取加强客户信用评价及合同评审、合同管理跟踪等工作，切实做好贸易业务中新合同签订、物资验收及流转、货款回笼等的跟踪工作，全面防止贸易风险的发生；加强对参股公司及公司共同合作投资项目的经营状况跟踪了解、分析、调研，及时防范、降低因对方公司经营风险可能导致公司的投资损失，加强对投资行业管理的风险控制。针对新冠肺炎疫情，公司处在非严重疫区，疫情对目前公司业务经营产生的影响处于相对可控状态，公司将持续密切关注新冠肺炎疫情发展情况，积极应对其对公司财务状况、经营业务、经营成果等方面的影响。

(五) 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

☒ 适用 ☐ 不适用

1、现金政策分红的制定及调整情况

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等相关文件要求，为明确公司对股东的合理投资回报，按照《公司章程》中有关利润分配的条款，公司于2019年3月26日召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于制订〈广东明珠集团股份有限公司未来三年（2018-2020年）股东回报规划〉的议案》及《关于公司2018年度利润分配预案的议案》，该等议案已经公司2018年年度股东大会审议通过。

2、现金分红的执行情况

公司2018年度现金分红的执行情况如下：

公司于2019年4月18日召开2018年度股东大会，审议通过了《关于2018年度利润分配预案的议案》的议案，决定按2018年末股本466,824,742股为基数，每10股派0.60元现金红利（含税），共派现金28,009,484.52元（含税），占母公司当年可供分配利润的10.34%。派送现金红利后母公司累计剩余未分配利润为2,407,301,404.61元，结转2019年度，同时以资本公积向全体股东每10股转增3股，共计转增140,047,423股，转增后公司总股本增加至606,872,165股。该利润分配方案于2019年6月12日实施完毕。2018年度公司利润分配符合公司章程规定及股东大会决议的要求；独立董事对公司利润分配方案发表独立意见，认为2018年度利润分配方案中现

金分红水平合理；中小股东通过股东大会网络投票平台对该利润分配方案进行表决，具有充分表达意见和诉求的机会。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2019 年	0	0.60	3	36,412,329.90	371,003,912.38	9.81
2018 年	0	0.60	3	28,009,484.52	388,142,365.08	7.22
2017 年	0	0.35	0	16,338,865.97	332,112,310.24	4.92

公司根据当期经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东利益的基础上，充分听取独立董事和监事的意见，确定 2019 年度利润分配预案。独立董事对公司 2019 年度利润分配预案发表了独立意见，认为利润分配预案中现金分红水平是合理的，符合公司实际和公司制定的现金分红政策规定，符合《公司章程》等的有关规定，体现了公司长期持续分红的政策，有利于促进公司长远发展利益，能够保障股东的稳定回报并有利于公司的健康、稳定、可持续发展，同意公司董事会的利润分配预案。经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，按照《公司章程》规定，母公司 2019 年实现净利润 353,786,314.88 元，本年度计提法定公积金（盈余公积）35,378,631.49 元，2019 年母公司可供分配的利润 318,407,683.39 元，提议按 2019 年末股本 606,872,165 股为基数，每 10 股派 0.6 元现金红利（含税），共派现金 36,412,329.90 元（含税），占母公司当年可供分配利润的 11.44%。派送现金红利后母公司累计剩余未分配利润为 2,689,714,776.69 元，结转 2020 年度，同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 182,061,650 股，转增后公司总股本增加至 788,933,815 股。该利润分配预案待 2019 年年度股东大会通过后实施。

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

☐适用 ☒不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

☒适用 ☐不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的	如未能及时履行应说明下一
------	------	-----	------	---------	---------	----------	------------------	--------------

							具体原因	步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	股份限售	张坚力	承诺兴宁金顺安权益变动完成后 12 个月内，兴宁金顺安不转让其持有的公司股份。	兴宁金顺安权益变动完成后 12 个月内。	是	是		
	解决同业竞争	张坚力及其控制企业	本人及本人控制企业合计持有上市公司 5%以上股份期间：1、如本人及本人控制的企业未来从任何第三方获得的任何商业机会与上市公司及其下属公司主营业务有竞争或可能形成竞争关系，本人及本人控制的其他企业将立即通知上市公司，在征得第三方允诺后，尽力将该商业机会给予上市公司或其下属公司；2、如上市公司及其下属公司未来拟从事的业务与本人及本人控制的其他企业的业务构成直接或间接的竞争关系，本人届时将以适当方式（包括但不限于转让相关企业股权或终止上述业务运营）解决；3、本人保证绝不利用对上市公司及其下属公司的了解和知悉的信息协助第三方从事、参与或投资与上市公司及其下属公司相竞争的业务或项目。本人保证将赔偿上市公司及其下属公司因本人违反本承诺而遭受或产生的任何损失或开支。同时，本人将督促与本人存在关联关系的自然人和企业同受本承诺函约束。	承诺时间为 2018 年 10 月 19 日。承诺期限为张坚力及其控制企业合计持有公司 5%以上股份期间。	是	是		
	解决关联交易	张坚力及其控制企业	1、尽量避免关联交易。本人及本人控制企业与上市公司之间在进行确有必要或无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，按相关法律、法规、规章等规范性文件及上市公司章程的规定履行关联交易的决策程序及信息披露义务，并保证以市场公允价格与上市公司及下属子公司进行交易，不利用该等交易从事任何损害上市公司及下属子公司利益的行为。本人保证不会通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。2、本人承诺不利用上市公司主要股东地位及重大影响，谋求上市公司及下属子公司在业务合作等方面给予本人及本人投资的其他企业优于市场第三方的权利，或谋求与上市公司及下属子公司达成交易的优先权利，损害上市公司及其他股东的合法利益。3、本人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为，在任何情况下，不要求上市公司向本人及其关联方提供任何形式的担保。4、本人保证将赔偿上市公司及其下属公司因本人违反本承诺而	承诺时间为 2018 年 10 月 19 日；承诺期限为张坚力及其控制企业合计持有公司 5%以上股份期间。	是	是		

			遭受或产生的任何损失或开支。					
	其他	张坚力及其控制企业	1、保证上市公司资产独立完整本次权益变动完成后，上市公司对自己全部资产拥有完整、独立的所有权，与本公司的资产严格分开，完全独立经营，不存在混合经营、资产不明晰的情形。保证本公司不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。2、保证上市公司人员独立上市公司将继续拥有独立完整的劳动、人事管理体系，该等体系与本人及本人控制的企业完全独立。上市公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职任职并领取薪酬。保证上市公司的财务人员独立，不在本公司中兼职或领取报酬。3、保证上市公司财务独立本次权益变动完成后，上市公司将继续保持独立的财务会计部门、独立的会计核算体系和独立的财务管理制度。上市公司拥有独立的银行账户，不存在与本人及本人控制的其他企业共用银行账户的情况，能够依法独立纳税，独立作出财务决策，本公司不会干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司机构独立上市公司将继续保持健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，上市公司的股东大会、董事会、监事会、管理层等按照法律、法规及公司章程的规定独立行使职权。5、保证上市公司业务独立上市公司拥有独立的经营管理体系，有独立开展经营业务的资产、人员、技术和场地，具有面向市场独立自主持续经营的能力。保证尽量减少本公司与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。本次权益变动对上市公司的资产完整、人员独立、财务独立、机构独立不会产生影响。	承诺时间为2018年10月19日；承诺期限为张坚力及其控制企业合计持有公司5%以上股份期间。	是	是		
与再融资相关的承诺	解决关联交易	深圳市金信安投资有限公司、张伟标	在不对广东明珠及其全体股东的利益构成不利影响的前提下，公司/本人及公司/本人所控制的企业将尽其所能地减少与广东明珠或其控股子公司的关联交易；对于确有必要或无法避免的关联交易，将按有关法律、法规、规范性文件和广东明珠章程的规定履行决策程序和信息披露义务，严格执行关联方回避制度，按照市场化的原则和公允价格进行交易，保证关联交易的公允性和交易行为的透明度，确保不侵害广东明珠及其	承诺时间为2015年5月18日；承诺期限为长期。	是	是		

			中小股东的利益。					
	解决同业竞争	深圳市金信安投资有限公司、张伟标	除投资广东明珠及其附属公司外，本公司/本人目前未从事其他与广东明珠有竞争或可能有竞争的业务。除广东明珠及其附属公司外，在本公司/本人持有广东明珠股份（包括直接持股间接持股）期间，本公司/本人及本公司/本人控制的公司/企业不直接或间接参与经营任何与广东明珠有竞争或可能有竞争的业务；本公司/本人将来控制的公司/企业也不直接或间接从事与广东明珠有竞争或可能有竞争的业务；如本公司或本公司/本人控制的公司/企业从任何第三者获得的任何商业机会与广东明珠有竞争或可能有竞争，则将立即通知广东明珠，并将该商业机会或投资让予广东明珠。如违反上述承诺，本公司/本人愿意承担由此给广东明珠造成的全部损失。	承诺时间为2015年5月18日；承诺期限为长期。	是	是		
	其他	公司	广东明珠集团股份有限公司承诺本次非公开发行股票募集资金将全部用于本次募集资金项目兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目。在本次发行募集资金使用完成前，本公司承诺不再增加对外委托贷款的总额度，保证不通过任何方式将募集资金直接或间接以各种方式间接用于委托贷款。	2015年11月6日至本次发行募集资金使用完成。 (已完成)	是	是		
其他对公司中小股东所作承诺	股份限售	深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司	深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司将严格遵守相关规定，对认购的广东明珠本次非公开发行的股份，自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让。	2015年5月18日至2019年11月21日。 (已完成)	是	是		
其他承诺	分红	公司	《广东明珠集团股份有限公司三年（2018-2020年）股东回报规划》：在当年盈利的条件下，且在无重大投资计划或重大现金支出发生时，公司应当优先采用现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于母公司当年实现的可供分配利润的10%，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年母公司实现的年均可分配利润的30%。	2019年4月18日至2020年度利润分配方案实施完毕	是	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

☐ 已达到 ☐ 未达到 ☒ 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

☐适用 ☒不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

☐适用 ☒不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

☒适用 ☐不适用

1、根据财政部 2017 年 3 月发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会[2017]9 号），2017 年 5 月发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会[2017]14 号）。新金融工具准则对公司存在重要影响的变化主要包括：

A. 新金融工具准则要求公司应根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B. 新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型，该模型适用于以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、其他非流动资产、贷款承诺及财务担保合同。

新金融工具准则具体政策详见本附注三-10 和本附注三-32。

相应会计报表项目变动详见本附注三-33-（3）2019 年起执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况、（4）2019 年起执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据说明。

2、根据 2019 年 5 月，财政部发布《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会[2019]8 号），本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行该准则，并对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整。本项会计政策变更对公司报表无影响。

3、根据 2019 年 5 月，财政部发布《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会[2019]9 号），本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行该准则，并对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整。本项会计政策变更对公司报表无影响。

4、根据财政部于 2019 年 4 月发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）文件和 2019 年 9 月发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），本次报表格式会计政策变更，除上述准则涉及项目变更外，本公司对财务报表格式进行修订，将“应收票据及应收账款”拆分为“应收账款”与“应收票据”列示；

将“应付票据及应付账款”拆分为“应付账款”与“应付票据”列示，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。对 2018 年度的财务报表列报项目的期末余额进行追溯调整具体如下：

单位：元 币种：人民币

项目	调整前金额	调整后金额	变动额
应收票据及应收账款	114,943,118.74	-	-114,943,118.74
应收账款	-	46,478,358.78	46,478,358.78
应收票据	-	68,464,759.96	68,464,759.96
应付票据及应付账款	18,873,964.86	-	-18,873,964.86
应付账款	-	18,873,964.86	18,873,964.86

公司执行财政部上述新修订的相关会计准则，对相关会计政策作相应变更调整，不涉及重要会计估计变更或重大会计差错更正，符合国家关于企业会计准则的规定。

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

☐适用 ☒不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

☐适用 ☒不适用

（四）其他说明

☐适用 ☒不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	700,000.00
境内会计师事务所审计年限	21

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）	300,000.00
保荐人	中泰证券股份有限公司	-

注：截至 2016 年 11 月 16 日，中泰证券股份有限公司专户内收到公司本次非公开发行 A 股股票认购资金共计人民币 1,999,999,490.58 元，截至 2016 年 11 月 17 日，中泰证券股份有限公司将扣除保荐承销费用 19,999,994.91 元后的上述剩余认购款项划至公司开立的募集资金专项存储账户中，公司实际募集资金净额为人民币 1,979,999,495.67 元。

截至 2019 年 12 月 23 日，公司募集资金已使用完毕（详见公司公告临 2019-058）。中泰证券股份有限公司的持续督导期间至 2019 年 12 月 31 日止。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

☐适用 ☒不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一)导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

(二)公司拟采取的应对措施

☐适用 ☒不适用

八、面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

九、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

☐本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

☒适用 ☐不适用

1、公司于 2018 年 12 月 24 日收到中国证券监督管理委员会广东监管局（以下简称“广东证监局”）《行政监管措施决定书【2018】113 号（关于对广东明珠集团股份有限公司全体董事采取责令参加培训措施的决定）》及《行政监管措施决定书【2018】114 号（关于对广东明珠集团股份有限公司采取责令改正措施的决定）》（以下简称“《决定》”）。

公司针对《决定》提及的问题和要求，制定相应的整改措施，指定整改责任人，严格按照广东证监局的要求积极落实整改，并于 2019 年 1 月 23 日召开第九届董事会 2019 年第三次临时会议，审议通过了《关于确认公司现场检查整改报告的议案》（相关整改内容及整改情况详见公告临 2019-010）。公司已按相关要求，安排时任全体董事参加了相关培训。

2、公司于 2019 年 5 月 10 日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）《上证公处函【2019】0118 号（关于对广东明珠集团股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定）》（以下简称“决定”）。公司针对《决定》提及的问题和要求，将严格按照法律、法规及《股票上市规则》的规定，规范运作，认真履行信息披露义务；董事、监事、高级管理人员将履行忠实勤勉义务，促使公司规范运作，并保证公司及时、公平、真实、准确和完整地披露所有重大信息。

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒ 适用 ☐ 不适用

据公司向控股股东、实际控制人了解，公司控股股东及实际控制人诚信情况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

员工持股计划情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他激励措施

☐ 适用 ☒ 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

3、临时公告未披露的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

3、临时公告未披露的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 其他

☒适用 ☐不适用

1、根据公司于 2016 年 9 月 12 日召开的第八届董事会 2016 年第六次临时会议决议精神，公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行申请融资授信。公司实际控制人张伟标先生为本次公司向融资授信提供个人连带责任保证担保，公司无需向实际控制人就本次融资授信提供反担保。本次融资期限为不超过叁年（详见公告临 2016-035）。截至 2019 年 12 月 31 日，本次担保事项已完成。

2、根据公司于 2017 年 8 月 31 日召开的第八届董事会 2017 年第四次临时会议决议精神，公司向远东国际租赁有限公司（委托人）、上海华瑞银行股份有限公司（贷款人）申请委托贷款，并拟向深圳市燕园基金管理有限公司（委托人）、中信信托有限责任公司（贷款人）申请信托贷款。此次融资由公司控股股东深圳市金信安投资有限公司及公司控股子公司广东明珠集团城镇运营开发有限公司为公司该等贷款业务提供连带责任保证担保，并由公司实际控制人张伟标先生和公司董事长张文东先生提供个人连带责任保证担保，公司无需对上述担保方就该贷款业务提供反担保。本次融资期限为不超过贰年（详见公告临 2017-053）。截至 2019 年 12 月 31 日，本次担保事项已完成。

3、根据公司于 2018 年 7 月 3 日召开的第八届董事会 2018 年第六次临时会议决议精神，公司向银行及其他金融机构申请综合授信。此次融资由公司实际控制人或其一致行动人等为公司该等授信业务提供担保，担保方式包括但不限于：由公司实际控制人或其一致行动人等提供连带责任保证担保、公司实际控制人或其一致行动人等以其控制的公司所合法拥有的、产权清晰的资产提供抵（质）押担保，公司无需对上述担保方就该贷款业务提供反担保。董事会决议有效期为自董事会通过之日起至 2018 年 11 月 15 日止（详见公告临 2018-035）。公司实际控制人或其一致行动人等为公司向中国工商银行股份有限公司、广东兴宁农村商业银行股份有限公司、中国银行股份有限公司申请贷款提供了担保。

4、根据公司于 2019 年 1 月 7 日召开的第九届董事会 2019 年第一次临时会议决议精神，公司向银行及其他金融机构申请综合授信。此次融资由公司实际控制人或其一致行动人等为公司该等

授信业务提供担保，担保方式包括但不限于：由公司实际控制人或其一致行动人等提供连带责任保证担保、公司实际控制人或其一致行动人等以其控制的公司所合法拥有的、产权清晰的资产提供抵（质）押担保，公司无需对上述担保方就该贷款业务提供反担保。董事会决议有效期为自董事会通过之日起至 2019 年 12 月 31 日止（详见公告临 2019-001）。报告期内，公司实际控制人或其一致行动人等为公司向中国工商银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司、厦门国际银行股份有限公司珠海分行申请贷款提供了担保。

5、公司于 2019 年 8 月 28 日召开第九届董事会 2019 年第五次临时会议，审议通过了《关于联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项的议案》，同意公司、公司之子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“明珠置地”）与本公司关联方兴宁市众益福贸易有限公司（以下简称“众益福贸易”）、广东明珠集团深圳投资有限公司（以下简称“深圳投资”）以各方持有的相关地块进行统一规划、联合报建、统一建设开发“明珠城”项目，并在项目进展符合法律规定条件和其他条件后，明珠置地将购买众益福贸易全部股权或众益福贸易及深圳投资在“明珠城”项目的全部项目权益（包括土地使用权、在建工程（如有）及其他权益），购买价格在有资质的第三方机构评估的基础上经各方协商确定。鉴于董事会审议通过的该议案中涉及关联交易的具体实施方式及金额尚未确定，未达到召开股东大会的必要条件，公司董事会决定取消原定于 2019 年 9 月 16 日召开的 2019 年第三次临时股东大会，待该项目实际工作进展达到召开股东大会审议条件之时将再行召开股东大会审议（详见公告：临 2019-051，临 2019-053）。截止 2019 年 12 月 31 日，公司（包括明珠置地）按约定比例累计支付属于公司承担的该项目设计咨询费合计 1,127,891.34 元。

十五、重大合同及其履行情况

（一） 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

☐适用 ☒不适用

2、 承包情况

☐适用 ☒不适用

3、 租赁情况

☐适用 ☒不适用

（二） 担保情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,350,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	1,350,000,000.00

公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	1,350,000,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	22.50
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

（三） 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

（1）委托理财总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

（2）单项委托理财情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

（3）委托理财减值准备

☐适用 ☒不适用

2. 委托贷款情况

（1）委托贷款总体情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

（2）单项委托贷款情况

☐适用 ☒不适用

其他情况

☐适用 ☒不适用

（3）委托贷款减值准备

☐适用 ☒不适用

3. 其他情况

☐适用 ☒不适用

（四） 其他重大合同

☒适用 ☐不适用

1、“鸿贵园”房地产开发项目

2019 年 2 月 1 日，公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“置地公司”）与兴宁市鸿源房地产开发有限公司（以下简称“鸿源房地产”）签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1）之补充协议》（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与鸿源房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05—1）之补充协议二》（详见公告临 2019-054）。

（2）“经典名城”房地产开发项目

2019 年 2 月 1 日，公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门公司”）与广东富兴贸易有限公司（以下简称“富兴贸易”）签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19-1）之补充协议》（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门公司与富兴贸易签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19—1）之补充协议二》（详见公告临 2019-054）。

（3）“怡景花园”房地产开发项目

2019 年 2 月 1 日，置地公司与梅州佳旺房地产有限公司（以下简称“佳旺房地产”）签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16-1）之补充协议 2 号》（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16—1）之补充协议 3 号》（详见公告临 2019-054）。

（4）“泰宁华府”房地产开发项目

2019 年 4 月 18 日，广州阀门公司与肇庆星越房地产开发有限公司（以下简称“星越房地产”）签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFM-ZHXY2018.07.03-01）之补充协议》（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门公司与星越房地产签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFM-ZHXY2018.07.03—01）之补充协议二》（详见公告临 2019-054）。

（5）“联康城”房地产开发项目

2019 年 4 月 18 日，置地公司与兴宁市祺盛实业有限公司（以下简称“祺盛实业”）签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26-01）之补充协议》（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与祺盛实业签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26—01）之补充协议二》（详见公告临 2019-054）。

（6）“弘和帝璟”房地产开发项目

2019 年 4 月 18 日，置地公司与兴宁市正和房地产开发有限公司（以下简称“正和房地产”）签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-ZHHFDC20181211-01）之补充协议》（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-ZHHFDC20181211—01）之补充协议二》（详见公告临 2019-054）。

以上合同执行情况详见本报告第四节-第二项-五-1-（2）“重大的非股权投资”。

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

非公开发行股票事项

2016 年 7 月 27 日，公司收到中国证监会《关于核准广东明珠集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可【2016】1507 号），核准公司非公开发行不超过 134,048,223 股新股。2016 年 11 月 21 日，公司以 15.99 元/股的价格完成了非公开发行 A 股股票 125,078,142 股，募集资金总额 1,999,999,490.58 元，扣除保荐承销费等费用 19,999,994.91 元后，募集资金净额为人民币 1,979,999,495.67 元。其中，深圳市金信安投资有限公司认购 46,278,987 股，兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司分别认购 51,311,069 股、27,488,086 股（发行情况详见公告：临 2016-039）。

截至 2019 年 12 月 23 日，公司募集资金已使用完毕（详见公告临 2019-058）。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司于 2019 年 8 月 16 日召开了 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司 2019 年度扶贫预算的议案》，同意公司响应国家号召对“万企帮万村”当地政府指定的帮扶对象进行帮扶且帮扶经费不超过 2018 年度经审计母公司净利润的 5%（详见公告：临 2019-046）。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，公司通过向兴宁市永和镇大成村民委员会捐赠定向帮扶资金 14,951,900.00 元，专项用于成立扶贫公司，目前该笔捐款已由大成村民委员会全额出资成立了兴宁市大成生态农业产业发展有限公司，后续由该公司具体负责产业帮扶，带动大成村民实现脱贫致富。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	14,951,900.00

4. 后续精准扶贫计划

□适用 √不适用

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

公司作为一家以实业投资、贸易业务及通过以 PPP 模式合作项目致力于土地一级开发为主的上市公司，积极参与国家城镇化建设，一贯注重企业经济效益与社会效益的同步共赢。2019 年度公司认真遵守国家法律、法规、政策的要求，始终依法经营、积极纳税、发展就业岗位，支持、带动了地方经济的发展。未发生过有损于社会经济发展、环境保护等社会责任的事项。

2020 年 2 月，公司为助力早日战胜新型冠状病毒肺炎疫情，向兴宁市慈善会捐助人民币 100 万元，用于支持疫情防控工作。本次对外捐赠事项是公司积极履行上市公司社会责任的重要体现，为国家和社会抗击疫情提供有力支持（详见公告：临 2020-011）。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

□适用 √不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

√适用 □不适用

经核查，公司不属于《梅州市 2019 年重点排污单位名录》中公示的重点排污单位。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

□适用 √不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

十八、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）

一、有限售条件股份	125,078,142	26.79			37,523,443	-162,601,585	-125,078,142	0	0
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	125,078,142	26.79			37,523,443	-162,601,585	-125,078,142	0	0
其中：境内非国有法人持股	125,078,142	26.79			37,523,443	-162,601,585	-125,078,142	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	341,746,600	73.21			102,523,980	162,601,585	265,125,565	606,872,165	100.00
1、人民币普通股	341,746,600	73.21			102,523,980	162,601,585	265,125,565	606,872,165	100.00
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	466,824,742	100.00			140,047,423		140,047,423	606,872,165	100.00

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司于 2019 年 4 月 18 日召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》，以 2018 年末股本 466,824,742 股为基数，每 10 股派 0.60 元现金红利(含税)，共派现金 28,009,484.52 元（含税），同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 140,047,423 股，转增后公司总股本增加至 606,872,165 股。2018 年度分配方案于 2019 年 6 月 12 日实施完毕。实施完毕后公司非公开发行股份限售股由 125,078,142 股增加至 162,601,585 股。

2019 年 11 月 21 日，公司非公开发行限售股全部上市流通（详见公告：临 2019-055），至此，公司有限售条件流通股数为 0，无限售条件流通股增加至 606,872,165 股。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市金信安投资有限公司	46,278,987	60,162,683	13,883,696	0	自发行结束之日起 36 个月内不得转让	2019 年 11 月 21 日
兴宁市金顺安投资有限公司	51,311,069	66,704,390	15,393,321	0	自发行结束之日起 36 个月内不得转让	2019 年 11 月 21 日
兴宁市众益福投资有限公司	27,488,086	35,734,512	8,246,426	0	自发行结束之日起 36 个月内不得转让	2019 年 11 月 21 日
合计	125,078,142	162,601,585	37,523,443	0	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
非公开发行 A 股股票	2016 年 11 月 21 日	15.99 元	125,078,142	2019 年 11 月 21 日	162,601,585	

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

□适用 √不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

√适用 □不适用

公司于 2019 年 4 月 18 日召开 2018 年年度股东大会，审议通过了《关于公司 2018 年度利润分配预案的议案》，以 2018 年末股本 466,824,742 股为基数，每 10 股派 0.60 元现金红利(含税)，共派现金 28,009,484.52 元（含税），同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 140,047,423 股，转增后公司总股本增加至 606,872,165 股。2018 年度分配方案于 2019 年 6 月 12 日实施完毕。实施完毕后公司非公开发行股份限售股由 125,078,142 股增加至 162,601,585 股。

2019 年 11 月 21 日，公司非公开发行限售股全部上市流通（详见公告：临 2019-055），至此，公司有限售条件流通股数为 0，无限售条件流通股增加至 606,872,165 股。

(三) 现存的内部职工股情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	27,065
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	26,646
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	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	
深圳市金信安投资有限公司	34,383,611	148,995,647	24.55	0	质押	135,662,683	境内非国 有法人
兴宁市金顺安投资有限公司	19,121,436	82,859,554	13.65	0	质押	67,192,389	境内非国 有法人
兴宁市众益福投资有限公司	10,192,830	44,168,929	7.28	0	无	0	境内非国 有法人
深圳市慈益商贸有限公司	1,539,120	6,669,520	1.10	0	无	0	境内非国 有法人
广东佳旺房地产有限公司	1,501,600	6,070,600	1.00	0	无	0	境内非国 有法人
兴宁市新和金建筑工程有限公司	1,293,915	5,971,000	0.98	0	无	0	境内非国 有法人
兴宁市和安顺商贸有限公司	1,347,300	5,904,300	0.97	0	无	0	境内非国 有法人
黄浪涛	1,132,300	4,367,300	0.72	0	无	0	境内自然 人
吴建乐	522,150	2,772,150	0.46	0	无	0	境内自然 人
滕佩甬	467,610	2,026,310	0.33	0	无	0	境内自然 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称			持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量			
				种类	数量		
深圳市金信安投资有限公司			148,995,647	人民币普通股	148,995,647		
兴宁市金顺安投资有限公司			82,859,554	人民币普通股	82,859,554		
兴宁市众益福投资有限公司			44,168,929	人民币普通股	44,168,929		
深圳市慈益商贸有限公司			6,669,520	人民币普通股	6,669,520		
广东佳旺房地产有限公司			6,070,600	人民币普通股	6,070,600		
兴宁市新和金建筑工程有限公司			5,971,000	人民币普通股	5,971,000		
兴宁市和安顺商贸有限公司			5,904,300	人民币普通股	5,904,300		
黄浪涛			4,367,300	人民币普通股	4,367,300		



吴建乐	2,772,150	人民币普通股	2,772,150
滕佩甬	2,026,310	人民币普通股	2,026,310
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司与上述其他股东不存在关联关系。公司未知其他无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

☐适用 ☒不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

☒适用 ☐不适用

名称	深圳市金信安投资有限公司
单位负责人或法定代表人	张伟标
成立日期	1995 年 10 月 19 日
主要经营业务	投资兴办实体（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含国家专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（国家有专项规定的除外）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2 自然人

☐适用 ☒不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

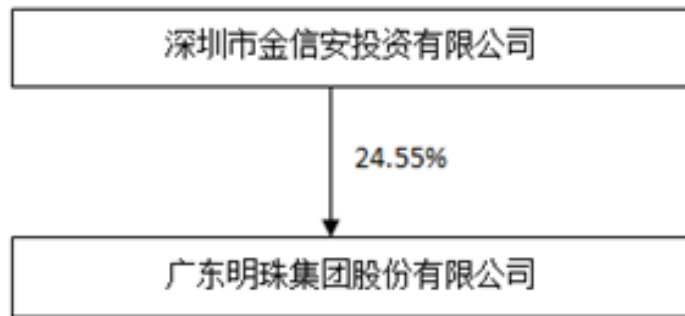
☐适用 ☒不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

☐适用 ☒不适用

2 自然人

☒适用 ☐不适用

姓名	张伟标	张坚力
国籍	中国	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否	是
主要职业及职务	现任：广东省兴宁市明珠酒店有限公司董事长兼总经理、兴宁市明珠投资集团有限公司董事长兼总经理、深圳市金信安投资有限公司董事长兼总经理、兴宁市明珠物业有限公司执行董事兼总经理。	现任：广东明珠养生山城有限公司、兴宁市众益福贸易有限公司、广东明珠健康养生有限公司等多家公司董事长兼总经理，兴宁市众益福投资有限公司、广东众益福健康养生有限公司、广东明珠置业有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司等多家公司执行董事兼总经理，深圳市众益福实业发展有限公司、广东众益福医药科技有限公司、广东明珠集团股份有限公司第九届董事会等多家公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无。	无。

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

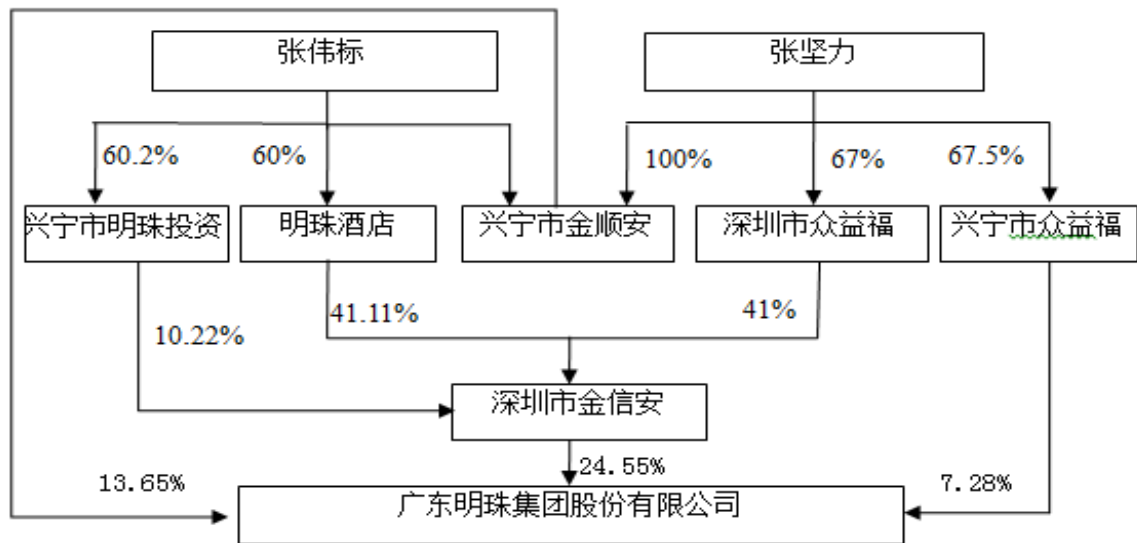
☐适用 ☒不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

☐适用 ☒不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

☒适用 ☐不适用



注：上图兴宁明珠投资全称“兴宁市明珠投资集团有限公司”；明珠酒店全称“广东省兴宁市明珠酒店有限公司”；深圳市众益福全称“深圳市众益福实业发展有限公司”。

6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

☐适用 ☒不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
兴宁市金顺安投资有限公司	张伟标	2015 年 04 月 28 日	914414813382005521	20,000.00	股权投资；实业投资；高新技术产业投资、国家政策范围内允许的其他产业投资；投资信息咨询；商业物资供销业的批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
情况说明	无				

六、股份限制减持情况说明

☐适用 ☒不适用

第七节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
张坚力	董事长	男	56	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		120.71	是
欧阳璟	副董事长、董事会秘书	男	51	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		90.92	否
张文东	董事、总裁	男	35	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		83.56	否
钟金龙	董事、财务总监	男	32	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		73.77	否
李杏	董事	女	29	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		55.33	否
钟健如	董事	男	45	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		54.37	否
胡轶	独立董事	男	47	2018-11-16	2020-01-20	0	0	0		12.00	否
王志伟	独立董事	男	63	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		12.00	否
吴美霖	独立董事	女	46	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		12.00	否
李华式	独立董事	男	48	2020-01-20	2021-11-15					0	否
周小华	监事会主席	男	55	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		64.80	是
张东霞	监事	女	47	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		58.82	是
幸柳斌	监事	男	31	2018-11-16	2021-11-15	0	0	0		53.42	否
合计	/	/	/	/	/				/	691.70	/

姓名	主要工作经历
张坚力	男，1963 年出生，1977 年毕业于永和中学。1978 年参加工作，历任深圳宝安区友谊球阀厂厂长、广东明珠集团股份有限公司第一届至第四届董事会董事长，曾任广东省第十届人民代表大会代表、兴宁市政协副主席、梅州市工商联副主席、兴宁市工商联主席、河源市政协

	常委。现任：深圳市众益福实业发展有限公司、广东众益福医药科技有限公司董事长，广东明珠养生山城有限公司、广东明珠健康养生有限公司等多家公司董事长兼总经理，深圳市金顺安资本管理有限公司、兴宁市众益福投资有限公司、广东明珠置业有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司等多家公司执行董事兼总经理，广东明珠集团股份有限公司第九届董事会董事长。
欧阳璟	男，1968 年出生，大学本科。1993 年至 1999 年在深圳市宝安区友谊球阀厂工作。2000 年 3 月始在广东明珠集团股份有限公司工作，历任公司第三届董事会秘书、副总经理，公司第四届董事会秘书、常务副总裁，公司第五届董事会董事、总裁，公司第六届董事会董事、总裁，公司第七届董事会副董事长，公司第八届董事会副董事长，现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会副董事长、董事会秘书，广东明珠集团广州阀门有限公司董事，广东明珠集团置地有限公司董事。
张文东	男，1984 年出生，大专毕业，2007 年 7 月毕业于深圳信息职业技术学院金融与实务专业，2007 年 9 月至 2011 年 6 月服务于中信建投证券有限责任公司宝安营业部，期间历任理财规划师、营销主管等职务。2011 年 7 月始在广东明珠集团股份有限公司工作，任广东明珠集团股份有限公司第六届董事会董事长、第七届董事会董事长、第八届董事会董事长。现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会董事、总裁。
钟金龙	男，1987 年出生，中共党员，本科学历，会计师，2009 年 7 月毕业于嘉应学院经济与管理学院财务管理专业，2009 年 7 月至 2010 年 5 月在广东明珠集团股份有限公司工作，任会计、主办会计；2010 年 5 月至 2015 年 10 月在广东明珠养生山城有限公司工作，任财务主管、财务负责人；2012 年 2 月至 2015 年 10 月在广东明珠珍珠红酒业有限公司工作，任董事、财务总监，曾任广东明珠集团股份有限公司第八届董事会董事、财务总监，现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会董事、财务总监。
李杏	李杏，女，1991 年出生，广东外语外贸大学经济学学士，中国政法大学经济法硕士，中国法学会会员、兴宁市法学会理事。曾任浦发银行深圳罗岗支行公司客户经理助理、农业银行深圳分行客户经理等。2015 年 4 月至今服务于广东明珠集团股份有限公司，历任广东明珠集团股份有限公司第八届董事会董事、董事会秘书、证券事务代表（兼）、综合部经理（兼），现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会董事、法规部经理（兼）。
钟健如	男，1974 年出生，1997 年毕业于嘉应大学金融系，中共党员，1997 年 9 月始服务于广东明珠集团股份有限公司，历任广东明珠集团股份有限公司证券投资部管理员、财务部会计、主办会计、主管、副经理、经理、财务结算中心总经理助理、财务结算中心副总经理，第五届、第六届、第七届董事会董事、董事会秘书、财务总监等职，曾荣获“兴宁市十大杰出青年”称号，第八届董事会董事、总裁。现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会董事、公司党委副书记、共青团委书记。
胡轶	男，1972 年出生，中共党员，毕业于华中科技大学，知识产权法学士，民商法硕士，研究生学历，中国执业律师。1995 年至 2000 年在广东省科技评估中心从事科技评估工作，2000 年至 2005 年任国信联合律师事务所专职律师，2005 年至 2008 年任广东中信协诚律师事务所专职律师、合伙人，2008 年至 2012 年任国信联合律师事务所专职律师、合伙人，2012 年至 2013 年任国信信扬律师事务所专职律师、合伙人，2013 年至 2017 年任国信信扬（南沙）律师事务所专职律师、合伙人，2017 年至--2018 年任国信信扬律师事务所专职律师、合伙人，2018 年至 2020 年 3 月任北京市康达（广州）律师事务所专职律师、合伙人，2020 年 3 月至今任北京大成（广州）律师事务所专职律师，曾任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会独立董事。
王志伟	男，1956 年出生，中共党员，高级经济师、经济学硕士。历任广东发展银行总行副行长、广发证券股份有限公司党委书记董事长、广发

	基金管理有限公司董事长等职。广东省第十届政协委员，中南财经政法大学、江西财经大学客座教授，曾任上海证券交易所理事、中国证券投资基金业协会公司治理专业委员会委员、广东省政府决策咨询顾问委员会企业家委员、中山大学顾问董事会委员等社会职务，现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会独立董事。
吴美霖	女，1973 年出生，高级会计师，本科学历，中山大学会计学专业。1994 年 7 月至 2002 年 8 月任职广东三茂铁路实业发展有限公司事业部财务主管/经理；2002 年 9 月至 2006 年 5 月任职广州市天誉房地产开发有限公司财务管理部经理；2006 年 5 月-2012 年 6 月任职广物集团—物通实业投资有限公司总会计师；2015 年 3 月至今任职广州臻圆融资租赁有限公司副总经理，现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会独立董事。
李华式	男，1971 年出生，中共党员，毕业于中山大学法律系，经济法学士，中国执业律师。1993 年 7 月至 2000 年 3 月在中国工商银行广东省分行工作，先后在办公室、法律处任专职法务人员，副主任科员，经济师；2000 年 3 月至 2003 年 9 月在中国华融资产管理公司广州办事处工作，历任综合部、资产管理部高级副经理（副处级）、法律评估部负责人（副处主管工作）；任办事处工会副主席、资产处置审查委员会委员、资产评估审查委员会委员；2004 年 3 月至今，任广东安华理达律师事务所合伙人，党支部书记。现任广东明珠集团股份有限公司第九届董事会独立董事。
周小华	男，1965 年出生，中共党员，助理经济师。1987 年 1 月毕业于梅州市工业学校企业管理专业，中专文化。1987 年 2 月进入广东明珠集团股份有限公司以来，从事车间管理、技术改造、企业法律顾问、文秘、证券事务等工作，曾任文秘科副科长、文秘主管、办公室副主任、主任、证券部总经理、董事长秘书、证券事务代表、公司第七届董事会董事、公司机关支部书记，公司第八届监事会主席、公司党委书记。现任广东明珠集团股份有限公司党委书记、公司第九届监事会监事会主席、公司工会主席。
张东霞	女，1972 年出生，大专文化，1997 年 11 月始服务于广东明珠集团股份有限公司，历任广东明珠集团股份有限公司办公室信息员、证券部主管、董事会办公室主管、公司办公室副主任（分管证券事务业务）、证券事务代表、监事会监事、公司机关支部书记，现任广东明珠集团股份有限公司第九届监事会监事、公司机关支部书记。
幸柳斌	男，1988 年出生，中共党员，硕士研究生，2011 年 7 月本科毕业于广东商学院华商学院财务管理专业；2015 年 12 月硕士毕业于华中科技大学软件工程领域工程硕士专业；曾在 2009 年 10 月-2010 年 10 月期间任广东商学院华商学院学生会主席，期间，获得广东商学院华商学院“优秀学生干部称号”，2011 年 7 月至 2012 年 11 月在中国建设银行股份有限公司广州水荫路支行工作，曾任广东明珠集团股份有限公司第七届董事会董事、广东明珠集团股份有限公司第八届董事会董事，现任广东明珠集团股份有限公司第九届监事会监事。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司独立董事胡轶先生因个人工作变动原因，于 2019 年 11 月 27 日向公司董事会提出辞职申请，申请辞去公司第九届董事会独立董事职务，并同时辞去董事会提名委员会主任委员、董事会审计委员会委员及董事会战略委员会委员职务。公司于 2020 年 1 月 20 日召开了 2020 年第一次临时股东大会，

会议通过了《关于补选公司第九届董事会独立董事的议案》，同意任命李华式先生作为公司第九届董事会独立董事，并同意李华式先生接任胡轶先生担任的公司董事会提名委员会主任委员、董事会审计委员会委员及董事会战略委员会委员的职务。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

☒ 适用 ☐ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张坚力	兴宁市众益福投资有限公司	执行董事兼总经理	2015 年 4 月 28 日	-
张坚力	兴宁市金顺安投资有限公司	执行董事兼总经理	2018 年 10 月 18 日	2021 年 10 月 17 日
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

☒ 适用 ☐ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张坚力	广东明珠集团广州阀门有限公司	董事长	2018 年 12 月 10 日	2020 年 6 月 22 日
张坚力	广东明珠集团置地有限公司	董事长	2018 年 11 月 22 日	2020 年 10 月 13 日
张坚力	广东明珠集团城镇运营开发有限公司	董事长	2018 年 12 月 5 日	2020 年 11 月 20 日
张坚力	广东明珠养生山城有限公司	董事长兼总经理	2010 年 4 月 8 日	-
张坚力	深圳市众益福实业发展有限公司	董事长	2011 年 10 月 9 日	2020 年 10 月 9 日
张坚力	兴宁市众益福贸易有限公司	董事长兼总经理	2013 年 1 月 30 日	-
张坚力	深圳市金顺安资本管理有限公司	执行董事兼总经理	2013 年 8 月 20 日	2020 年 1 月 16 日
张坚力	广东众益福健康养生有限公司	执行董事兼总经理	2017 年 6 月 9 日	2020 年 6 月 8 日
张坚力	广东明珠健康养生有限公司	董事长	2017 年 12 月 27 日	-
张坚力	广东明珠健康养生有限公司	总经理	2017 年 12 月 27 日	-



2019 年年度报告

张坚力	众益福有限公司（香港）	董事	2011 年 7 月 13 日	-
张坚力	广东明珠置业有限公司	执行董事兼总经理	2018 年 4 月 18 日	2021 年 4 月 17 日
张坚力	广东众益福医药科技有限公司	董事长	2018 年 1 月 4 日	2021 年 1 月 3 日
张坚力	PROSPERITY FORTUNE INFINITE PTY LTD	Chairman	2018 年 11 月 1 日	-
欧阳璟	广东明珠集团广州阀门有限公司	董事	2018 年 12 月 10 日	2020 年 6 月 22 日
欧阳璟	广东明珠集团置地有限公司	董事	2017 年 10 月 13 日	2020 年 10 月 13 日
欧阳璟	广东明珠集团城镇运营开发有限公司	董事	2018 年 12 月 5 日	2020 年 11 月 20 日
张文东	广东明珠集团城镇运营开发有限公司	总经理	2017 年 11 月 20 日	2020 年 11 月 20 日
钟金龙	广东明珠集团广州阀门有限公司	董事、财务负责人	2018 年 12 月 10 日	2020 年 6 月 22 日
钟金龙	广东明珠集团置地有限公司	董事	2018 年 11 月 19 日	2020 年 10 月 13 日
钟金龙	广东明珠集团置地有限公司	财务负责人	2018 年 12 月 10 日	2020 年 10 月 13 日
钟金龙	广东明珠集团城镇运营开发有限公司	财务负责人	2018 年 12 月 5 日	2020 年 11 月 20 日
周小华	广东明珠集团广州阀门有限公司	监事	2018 年 12 月 10 日	2020 年 6 月 22 日
周小华	广东明珠集团城镇运营开发有限公司	监事	2017 年 11 月 20 日	2020 年 11 月 20 日
周小华	广东大顶矿业股份有限公司	监事	2019 年 6 月 18 日	2020 年 06 月 17 日
张东霞	广东明珠集团置地有限公司	监事	2017 年 10 月 13 日	2020 年 10 月 13 日
张东霞	广东明珠集团城镇运营开发有限公司	监事	2017 年 11 月 20 日	2020 年 11 月 20 日
张东霞	广东大顶矿业股份有限公司	监事	2019 年 6 月 18 日	2020 年 06 月 17 日
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事和高级管理人员报酬根据《公司董事、监事和高级管理人员年薪制方案》（2018 修订稿）执行，该方案业经公司第九届董事会 2018 年第一次临时会议决议通过，并提交 2018 年 12 月 27 日召开的 2018 年第三次临时股东大会审议通过。独立董事每人年度津贴为 12 万元。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事和高级管理人员的年薪总额由基本年薪和绩效年薪两部分组成，即年薪总额=基本年薪+绩效年薪。基本年薪的核算以人民币 353,000.00 元为年薪基准数，以 1.0-2.0 为年薪核算系数，绩效年薪以人民币 176,500.00 元为基准数，以 0-2.0 为绩效年薪发放系数，绩效年薪实发数=基准数*绩效年薪



	发放系数。董事、高级管理人员的绩效年薪发放系数由董事会薪酬与考核委员会依据绩效考评结果决定，绩效评价标准和程序由董事会薪酬与考核委员会自行规定和执行，并将各年度考评结果报送董事会备案。监事的绩效年薪发放系数参照该年度董事绩效年薪发放系数执行；独立董事每人年度津贴为 12 万元。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	691.70 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	691.70 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

☒适用 ☐不适用

1、公司于 2018 年 12 月 24 日收到中国证券监督管理委员会广东监管局（以下简称“广东证监局”）《行政监管措施决定书【2018】113 号（关于对广东明珠集团股份有限公司全体董事采取责令参加培训措施的决定）》及《行政监管措施决定书【2018】114 号（关于对广东明珠集团股份有限公司采取责令改正措施的决定）》（以下简称“《决定》”）。

公司针对《决定》提及的问题和要求，制定相应的整改措施，指定整改责任人，严格按照广东证监局的要求积极落实整改，并于 2019 年 1 月 23 日召开第九届董事会 2019 年第三次临时会议，审议通过了《关于确认公司现场检查整改报告的议案》（相关整改内容及整改情况详见公告临 2019-010）。公司已按相关要求，安排时任全体董事参加了相关培训。

2、公司于 2019 年 5 月 10 日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）《上证公处函【2019】0118 号（关于对广东明珠集团股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定）》（以下简称“决定”）。公司针对《决定》提及的问题和要求，将严格按照法律、法规及《股票上市规则》的规定，规范运作，认真履行信息披露义务；董事、监事、高级管理人员将履行忠实勤勉义务，促使公司规范运作，并保证公司及时、公平、真实、准确和完整地披露所有重大信息。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	23
主要子公司在职员工的数量	34
在职员工的数量合计	57
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	
销售人员	
技术人员	
财务人员	13
行政人员	44
合计	57
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	1
本科	26
专科	15
高中及同等学历	15
合计	57

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

根据企业的经营理念和管理模式，遵照国家有关劳动人事管理政策和公司其他有关规章制度制订了《广东明珠集团股份有限公司工资制度方案》及《广东明珠集团股份有限公司员工薪资实施细则》，并根据市场实际情况适时调整《广东明珠集团股份有限公司员工薪资实施细则》。公司现采用结构工资制：主要由基本工资（参考地区当期最低工资标准执行）、岗位工资（以员工岗位责任、劳动绩效、劳动态度、劳动技能等指标综合考核员工报酬，适当向经营风险大、责任重大、技术含量高、有定量工作指标的岗位倾斜）、各种津贴（包括有行车补助、出差津贴、加班补贴等）。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

公司紧紧围绕企业发展的总体要求，充分发挥综合部（人力资源）的职能作用，深入了解各岗位员工技能的现状和薄弱点，有针对性分层次地推进员工教育培训工作，有针对性引进高素质人才。根据各类管理人员和各岗位人员的专业技能特点以及企业发展需要，不断加强管理和培训安排，突出重点，坚持整体推动，以提高职工的思想道德水准，诠释爱岗敬业精神，熟练业务技术本领，树立团队协作意识，增强自我管理能力，为公司发展做贡献。

(四) 劳务外包情况

☐适用 ☒不适用

七、其他

☐适用 ☒不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

☒适用 ☐不适用

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》及中国证监会和上海证券交易所发布的有关上市公司治理规范性文件的要求，不断完善法人治理结构，健全治理机制和规章制度。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会和管理层等各职能部门均按照各项内控制度规范化运作，切实维护公司及全体股东的合法权益。

1、股东与股东大会：公司严格按照《公司章程》和《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会；严格遵守有关法律法规和表决程序的规定，聘请律师见证公司历次股东大会；公司平等对待所有股东，确保中小股东与大股东享有平等地位，确保所有股东充分行使自己的权利。

2、控股股东与上市公司：公司控股股东通过股东大会依法行使出资人权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。控股股东与上市公司在人员、资产、财务、机构和业务方面做到“五分开”，公司董事会、监事会和管理层能够独立规范运作，未发生大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了相关条款。

3、董事与董事会：2019 年度，公司董事会拥有董事 9 人，其中独立董事 3 人，占董事会成员的三分之一。公司董事会人数和人员构成符合《上市公司治理准则》和《公司章程》的规定。公司董事会下设战略与发展委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会由独立董事担任主任委员，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士。公司全体董事会成员根据《公司法》、《证券法》等相关法律法规及公司制定的《公司章程》、《董事会议事规则》等规定以诚信、勤勉、尽责的态度认真履行职责，切实维护公司全体股东的利益。

4、监事和监事会：2019 年度，公司监事会成员 3 人，公司监事会人数和人员构成符合《上市公司治理准则》和《公司章程》的规定。监事会成员本着对股东负责的精神，按照公司《监事会议事规则》认真履行职责，对公司财务以及公司董事、管理层履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、绩效评价与激励约束机制：公司董事会根据年度经营指标的完成情况，贯彻实施股东大会通过的《公司董事、监事及高级管理人员年薪制方案》及其调整方案，对经营者的积极性、主动性和创造性起到了良好的作用。公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规和《公司章程》

的规定。

6、相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其它债权人、职工、客户、供应商、社区等利益相关者的合法权益，积极参与公益事业，重视公司的社会责任，推动公司稳健和可持续发展。

7、信息披露与透明度：公司按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及公司《信息披露事务管理制度》的规定，加强公司及控股子公司的信息披露制度化，依法履行信息披露义务。在信息披露工作方面，公司始终秉持公平、公正的原则，保障中小股东知情权，充分维护投资者利益，落实信息披露工作中的真实性、准确性、及时性和完整性的要求，使所有股东有平等的机会获得信息。

8、投资者关系：公司重视投资者关系的沟通与交流，董事会指定专门的部门和工作人员负责信息披露和投资者关系管理工作，加强与中小股东的沟通，认真听取各方对公司发展的建议和意见，及时反馈给董事会，切实保障中小股东的合法权益。

报告期内，公司于2019年4月10日通过网络平台组织召开了广东明珠集团股份有限公司2018年度业绩说明会，于2019年5月22日参与投资者集体接待日活动，公司董事长、总裁、财务总监、董事会秘书等通过网络互动与投资者进行了在线交流，让广大投资者更加全面深入了解公司情况，并取得了良好的效果。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

☐适用 ☒不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019年第一次临时股东大会	2019年2月1日	www.see.com.cn	2019年2月2日
2018年年度股东大会	2019年4月18日	www.see.com.cn	2019年4月18日
2019年第二次临时股东大会	2019年8月16日	www.see.com.cn	2019年8月17日

股东大会情况说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司共召开3次股东大会，包括：1次年度股东大会，2次临时股东大会，3次股东大会议案均顺利通过。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
张坚力	否	9	9	1	0	0	否	3
张文东	否	9	9	1	0	0	否	3

欧阳璟	否	9	9	1	0	0	否	3
钟金龙	否	9	9	1	0	0	否	3
钟健如	否	9	9	1	0	0	否	3
李杏	否	9	9	1	0	0	否	3
王志伟	是	9	8	8	1	0	否	2
胡轶	是	9	9	8	0	0	否	2
吴美霖	是	9	9	8	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

☐适用 ☒不适用

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	7

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他

☐适用 ☒不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

☒适用 ☐不适用

(1)公司董事会审计委员会在年审注册会计师进场前，认真审阅了公司编制的财务会计报表，听取、审阅了会计师事务所对公司年报审计的工作计划及相关资料，就审计的总体策略提出了具体意见和要求，并与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排。在年审注册会计师审计过程中，审计委员会与年审注册会计师就审计过程中发现的问题进行了充分的沟通和交流，督促其在约定时限内提交审计报告。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会审阅了经会计师审计调整后 2019 年年度财务会计报表后发表意见，认为公司 2019 年年度财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况，一致同意将经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司 2019 年年度财务报告提交公司董事会审议。

公司审计委员会具有审查公司内控制度、监督公司内部审计制度及其实施的职能。经审计委员会授权，公司审计部作为公司内控自我评价部门，负责公司 2019 年度内部控制自我评价的具体组织实施工作，并按照《基本规范》要求分别对公司 2019 年度财务报告和非财务报告相关内部控制进行了评价，形成了《广东明珠集团股份有限公司 2019 年内部控制评价报告》（以下简称《2019 年评价报告》）。审计委员会认真审阅公司《2019 年度内部控制评价报告》认为：公司按照《公司法》、《证券法》、《企业内部控制基本规范》及配套指引等相关规定的要求，结合公司实际情况，建立了较为完善的公司治理结构和内部控制制度。报告期内，公司根据有关规定对截至 2019 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行自我评价并形成了《内部控制评价报告》，基本上

反映了公司 2019 年度的内部控制情况，达到了公司内部控制目标，未发现财务报告和非财务报告相关内部控制存在重大缺陷和重要缺陷。公司严格执行各项法律、法规、规章、公司章程以及内部管理制度，股东大会、董事会、监事会、经营层规范运作，切实保障了公司和股东的合法权益。

公司审计委员会于 2019 年 1 月 23 日召开了 2018 年度审计会计师与独立董事、审计委员会沟通会（会计师进场审计前）；于 2019 年 3 月 15 日召开了 2018 年度审计会计师与审计委员会沟通会（出具初步审计报告结果）；于 2019 年 3 月 15 日召开公司第九届董事会审计委员会 2019 年第一次会议，审议通过了《关于〈公司董事会审计委员会 2018 年度履职情况报告〉的议案》、《关于公司 2018 年度的财务报告的议案》、《关于〈公司 2018 年度内部控制评价报告〉的议案》、《关于〈公司 2018 年度内部控制审计报告〉的议案》、《关于建议公司董事会续聘广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年的年报审计机构的议案》、《关于〈公司募集资金 2018 年度存放与使用情况的专项报告〉的议案》、《关于会计政策变更的议案》；于 2019 年 4 月 15 日召开公司第九届董事会审计委员会 2019 年第二次会议，审议通过了《关于公司 2019 年第一季度的财务报告的议案》、《关于会计政策变更的议案》；于 2019 年 7 月 26 日召开公司第九届董事会审计委员会 2019 年第三次会议，审议通过了《关于公司 2019 年半年度财务报告的议案》、《关于〈公司募集资金 2019 年半年度存放与使用情况的专项报告〉的议案》；于 2019 年 8 月 23 日召开公司第九届董事会审计委员会 2019 年第四次会议，审议通过了《关于联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项的议案》；于 2019 年 12 月 30 日召开了广东明珠集团股份有限公司 2019 年度审计会计师与审计委员会沟通会（年度沟通会议）。

（2）公司董事会战略委员会于 2019 年 1 月 11 日召开公司第九届董事会战略委员会 2019 年第一次会议，审议通过了《关于补充确认公司与鸿源地产、富兴贸易和佳旺地产共同合作投资事项的议案》、《关于与鸿源地产、富兴贸易和佳旺地产就共同合作投资事项签署补充协议的议案》；于 2019 年 3 月 15 日召开公司第九届董事会战略委员会 2019 年第二次会议，审议通过了《关于公司 2019 年的发展情况讨论与分析的议案》、《关于补充确认公司与星越房地产、祺盛实业和正和房地产共同合作投资事项的议案》、《关于与星越房地产、祺盛实业和正和房地产就共同合作投资事项签署补充协议的议案》。

（3）公司董事会提名委员会于 2019 年 3 月 15 日召开公司第九届董事会提名委员会 2019 年第一次会议，审议通过了《关于 2018 年年度总结的议案》；于 2019 年 12 月 27 日召开公司第九届董事会提名委员会 2019 年第二次会议，审议通过了《关于提名公司第九届董事会独立董事的议案》。

（4）公司董事会薪酬与考核委员会于 2019 年 3 月 15 日召开公司第九届董事会薪酬与考核委员会 2019 年第一次会议，审议通过了《关于确定 2018 年度董监高绩效年薪发放系数的议案》、《关于 2018 年年度报告中披露的董事及高管人员所得薪酬的议案》。

五、监事会发现公司存在风险的说明

☐适用 ☒不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

☐适用 ☒不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

☐适用 ☒不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

☒适用 ☐不适用

公司对高级管理人员的考评机制主要是依据《广东明珠集团股份有限公司董事、监事及高级管理人员年薪制方案》为原则确定。报告期内，公司董事会下设的薪酬与考核委员会委员根据《广东明珠集团股份有限公司薪酬与考核委员会工作细则》对公司高级管理人员薪酬进行了认真审核，认为公司在报告期内向高级管理人员发放薪酬的实际情况与《关于广东明珠集团股份有限公司董事、监事及高级管理人员年薪制方案》一致。

报告期内，公司未实施股权激励。

八、是否披露内部控制自我评价报告

☒适用 ☐不适用

公司第九届董事会第六次会议审议通过《广东明珠集团股份有限公司 2019 年内部控制评价报告》，全文将于 2020 年 4 月 18 日在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

☐适用 ☒不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

☒适用 ☐不适用

广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对公司财务报告内部控制有效性进行了独立审计，出具了标准无保留意见审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

☐适用 ☒不适用

第十节 公司债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第十一节 财务报告

审计报告

√适用 □不适用

广东明珠集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广东明珠集团股份有限公司（以下简称“广东明珠”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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相关财务报表附注。

我们认为，后附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，公允反映了广东明珠 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广东明珠，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1、事项描述

广东明珠的本期主要收入来源于贸易、一级土地开发及合作投资等业务，而收入是广东明珠的关键业绩指标之一，存在可能被操控以达到特定目标或期望的固有风险。因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。

关于收入确认的会计政策参见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计之 28、收入确认原则”所述的会计政策；关于收入的披露见财务报表附注“五、合并财务报表项目注释之 29、营业收入及营业成本”以及“十五、母公司财务报表主要项目注释之 4、营业收入及营业成本”。

2、审计应对

我们执行的主要审计程序如下：

（1）评价并测试与收入确认相关的关键内部控制，复核相关的会计政策是否正确且被一贯运用；（2）对营业收入进行了抽样测试，审核收入计算单、出库单、发票、业务合同及银行单据等支持性文件；（3）结合行业发展和广东明珠具体经营情况，执行分析性复核程序，判断营业收入变动的合理性；（4）根据客户交易的特点和性质，对重要项目，选取样本执行函证及走访访谈程

序以核实营业收入金额和应收款项余额；（5）就资产负债表日前后记录的收入，选取样本，核对收入计算单、出库单及其他支持性文件，实施截止性测试，以评价收入是否被记录于恰当的会计期间。

（二）合作投资项目减值

1、事项描述

截止 2019 年 12 月 31 日，合作投资项目是广东明珠与合作方共同合作对房地产开发项目进行投资并收取固定回报的金融资产，该类金融资产形成的其他非流动资产的期末账面余额为 266,948.05 万元、减值准备余额为 8,042.05 万元、账面价值为 258,906.00 万元。

资产负债表日，广东明珠管理层（以下简称“管理层”）对共同合作投资项目的预期信用损失进行评估，如该类金融资产预期收取的现金流量低于合同现金流量的，则将其差额的现值确认为信用减值损失，同时计提相应的其他非流动资产减值准备。考虑到合作投资项目的重要性且其预期信用损失需要管理层作出重大判断和估计，其中可能存在由于固有的不确定性或潜在的管理层偏向而导致重大错报的情况，因此我们将合作投资项目减值作为关键审计事项。

关于上述合作投资项目减值的会计政策参见财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计之 10、金融工具”所述的会计政策；关于上述减值的披露见财务报表附注“五、合并财务报表项目注释之 14、34”。

2、审计应对

针对合作投资项目减值，我们执行的主要审计程序：（1）对广东明珠与共同合作投资项目减值测试相关的内部控制的设计与执行进行评估和测试；（2）检查投资项目具体情况，并实施访谈和观察程序，复核分析相关投资项目的资金安全性、本金及收益的回收情况及项目实际进度情况等；（3）评价广东明珠聘请的协助其管理层进行减值测试的评估机构的胜任能力、专业素质、独立性和客观性；（4）与评估机构进行沟通，了解其评估范围、评估思路和方法；（5）与管理层进行讨论与分析，对合作方编制的未来现金流预测的合理性进行评价，并与可获取的外部信息进行比较；（6）获取评估机构出具的评估报告，评估其减值测试过程中所采用的估值模型和估值技术的恰当性、关键假设和重要参数的合理性，并核查减值测试结果的正确性；（7）本所聘请第三方专家对重要项目管理层所采用的预期信用损失估值模型及结果进行复核；（8）复核管理层基于预期信用损失估值模型重新计算 2019 年 1 月 1 日的减值准备金额，并评估其合理性；（9）检查与合作投资项目减值相关的财务报表列报与披露的准确性。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括广东明珠 2019 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否

与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估广东明珠的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算广东明珠、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广东明珠的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对广东明珠持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广东明珠不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就广东明珠中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合

理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：王旭彬
（项目合伙人）
中国注册会计师：潘小泉
中国 广州 二〇二〇年四月十六日

财务报表

合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	101,519,469.09	39,281,971.02
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	65,098,395.15	46,478,358.78
应收账款	3	38,232,127.16	68,464,759.96
应收款项融资			
预付款项	4	17,510,733.26	2,070,266.82
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5	5,190,351.40	24,806,944.73
其中：应收利息			24,385,613.00
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	6	9,821,143.95	8,409,526.89
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	7		12,800,000.00
其他流动资产	8	3,604,068,532.98	3,251,046,012.10
流动资产合计		3,841,440,752.99	3,453,357,840.30
非流动资产：			
发放贷款和垫款			

债权投资			
可供出售金融资产			970,477,682.73
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	9	1,220,100,224.34	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	10	58,634,976.05	43,412,881.37
固定资产	11	40,094,253.74	62,866,867.72
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	12	11,985,450.62	10,140,652.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	13	27,233,253.08	5,491,843.50
其他非流动资产	14	2,589,060,000.00	2,408,570,500.00
非流动资产合计		3,947,108,157.83	3,500,960,428.28
资产总计		7,788,548,910.82	6,954,318,268.58
流动负债：			
短期借款	15	380,539,591.88	281,300,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	16	15,489,564.54	18,873,964.86
预收款项	17	6,460,217.67	299,566.22
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	18	2,424,981.63	996,904.63
应交税费	19	147,497,067.02	134,492,636.74
其他应付款	20	3,240,912.98	6,755,837.10
其中：应付利息			1,591,992.86
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	21	270,000,000.00	96,282,549.73
其他流动负债	22	819,333.34	



2019 年年度报告

流动负债合计		826,471,669.06	539,001,459.28
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	23	270,000,000.00	540,000,000.00
应付债券			
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	13	63,752,035.40	
其他非流动负债			
非流动负债合计		333,752,035.40	540,000,000.00
负债合计		1,160,223,704.46	1,079,001,459.28
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	24	606,872,165.00	466,824,742.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	25	1,808,673,034.57	1,948,720,457.57
减：库存股			
其他综合收益	26	187,216,906.21	
专项储备			
盈余公积	27	279,503,980.62	244,125,349.13
一般风险准备			
未分配利润	28	3,118,147,752.93	2,810,871,034.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,000,413,839.33	5,470,541,582.71
少数股东权益		627,911,367.03	404,775,226.59
所有者权益（或股东权益）合计		6,628,325,206.36	5,875,316,809.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,788,548,910.82	6,954,318,268.58

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

母公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		100,641,381.56	27,956,753.94
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动			

计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		65,098,395.15	46,478,358.78
应收账款	1	38,232,127.16	45,086,089.46
应收款项融资			
预付款项		17,510,733.26	2,070,266.82
其他应收款	2	130,591,837.53	371,272,556.13
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			12,800,000.00
其他流动资产		525,579.07	32,211.23
流动资产合计		352,600,053.73	505,696,236.36
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			970,477,682.73
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	4,641,676,482.85	4,290,246,482.85
其他权益工具投资		1,220,100,224.34	
其他非流动金融资产			
投资性房地产		58,634,976.05	43,412,881.37
固定资产		40,004,947.40	62,807,618.92
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		11,971,728.48	10,139,094.65
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		7,062,267.32	6,764,134.24
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,979,450,626.44	5,383,847,894.76
资产总计		6,332,050,680.17	5,889,544,131.12
流动负债：			
短期借款		380,539,591.88	281,300,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		14,105,781.65	17,490,181.97
预收款项		6,460,217.67	299,566.22
应付职工薪酬		2,331,111.63	883,481.98

应交税费		17,636,364.96	44,240,230.28
其他应付款		218,116,112.98	400,850,412.10
其中：应付利息			578,067.86
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			28,782,549.73
其他流动负债			
流动负债合计		639,189,180.77	773,846,422.28
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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		63,752,035.40	
其他非流动负债			
非流动负债合计		63,752,035.40	
负债合计		702,941,216.17	773,846,422.28
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		606,872,165.00	466,824,742.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,840,102,283.71	1,980,149,706.71
减：库存股			
其他综合收益		187,216,906.21	
专项储备			
盈余公积		268,791,002.49	233,412,371.00
未分配利润		2,726,127,106.59	2,435,310,889.13
所有者权益（或股东权益）合计		5,629,109,464.00	5,115,697,708.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,332,050,680.17	5,889,544,131.12

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

合并利润表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		1,186,105,451.13	718,506,577.57
其中：营业收入	29	1,186,105,451.13	718,506,577.57
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		317,426,269.31	155,230,416.70
其中：营业成本	29	265,113,912.87	100,597,898.25
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	30	5,811,059.47	5,000,414.36
销售费用			
管理费用	31	20,396,183.63	16,367,989.10
研发费用			
财务费用	32	26,105,113.34	33,264,114.99
其中：利息费用		20,717,707.08	26,674,445.84
利息收入		274,245.91	1,347,487.15
加：其他收益			
投资收益（损失以“－”号填列）	33	12,700,656.00	14,189,122.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
信用减值损失（损失以“－”号填列）	34	-81,449,939.61	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	35		-1,543,308.64
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		799,929,898.21	575,921,974.44
加：营业外收入	36	12,631,432.23	1,421,009.31
减：营业外支出	37	14,951,900.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		797,609,430.44	577,342,983.75
减：所得税费用	38	196,794,881.02	140,958,055.38
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		600,814,549.42	436,384,928.37
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		600,814,549.42	436,384,928.37
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)		371,003,912.38	388,142,365.08
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		229,810,637.04	48,242,563.29
六、其他综合收益的税后净额		59,841,813.01	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		59,841,813.01	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		59,841,813.01	
(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	26	59,841,813.01	
(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) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他			
(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		660,656,362.43	436,384,928.37
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		430,845,725.39	388,142,365.08
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		229,810,637.04	48,242,563.29
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.61	0.64
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.61	0.64

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:张坚力

主管会计工作负责人:钟金龙

会计机构负责人:王莉芬

母公司利润表

2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	4	337,100,550.40	311,968,930.35
减:营业成本	4	124,056,397.99	100,597,898.25
税金及附加		1,473,841.62	1,734,637.83
销售费用			
管理费用		17,872,483.87	14,945,821.78
研发费用			
财务费用		24,143,898.08	27,014,430.26
其中:利息费用		20,717,707.08	21,339,121.64
利息收入		178,597.69	200,707.03
加:其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	5	234,552,913.67	175,311,153.06
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
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)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		3,635,709.55	
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-3,592,547.81
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		407,742,552.06	339,394,747.48
加:营业外收入		795,573.48	1,034,728.15
减:营业外支出		14,951,900.00	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		393,586,225.54	340,429,475.63
减:所得税费用		39,799,910.66	41,389,831.21
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		353,786,314.88	299,039,644.42
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		353,786,314.88	299,039,644.42
(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		59,841,813.01	
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		59,841,813.01	
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		59,841,813.01	

变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		413,628,127.89	299,039,644.42
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: 张坚力

主管会计工作负责人: 钟金龙

会计机构负责人: 王莉芬

合并现金流量表

2019 年 1—12 月

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,252,413,386.74	723,127,094.89
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			
收到其他与经营活动有关的现金	39	12,906,218.14	1,922,768.31
经营活动现金流入小计		1,265,319,604.88	725,049,863.20
购买商品、接受劳务支付的现金		126,505,527.89	106,162,763.47
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		7,458,834.58	5,678,765.87
支付的各项税费		245,789,279.47	164,759,858.30
支付其他与经营活动有关的现金	39	492,160,365.52	261,146,359.08
经营活动现金流出小计		871,914,007.46	537,747,746.72
经营活动产生的现金流量净额		393,405,597.42	187,302,116.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		205,700,000.00	338,000,000.00
取得投资收益收到的现金		12,700,656.00	14,563,823.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			151,929,500.00
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	39		1,090,100,000.00
投资活动现金流入小计		218,400,656.00	1,594,593,323.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,667,050.09	1,602,140,401.18
投资支付的现金		466,610,000.00	66,000,000.00
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			
投资活动现金流出小计		469,277,050.09	1,668,140,401.18
投资活动产生的现金流量净额		-250,876,394.09	-73,547,077.65
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		413,500,000.00	334,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	39	5,201,875.00	3,406,103.91
筹资活动现金流入小计		418,701,875.00	337,706,103.91
偿还债务支付的现金		398,382,549.73	460,860,559.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		90,129,252.40	79,975,383.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		6,916,000.00	6,270,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	39	5,279,903.13	
筹资活动现金流出小计		493,791,705.26	540,835,943.09
筹资活动产生的现金流量净额		-75,089,830.26	-203,129,839.18
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		67,439,373.07	-89,374,800.35
加：期初现金及现金等价物余额		34,080,096.02	123,454,896.37
六、期末现金及现金等价物余额		101,519,469.09	34,080,096.02

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

母公司现金流量表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		347,945,817.61	296,197,480.99
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		974,171.17	200,707.03
经营活动现金流入小计		348,919,988.78	296,398,188.02
购买商品、接受劳务支付的现金		156,422,357.53	106,060,039.95
支付给职工及为职工支付的现金		6,309,702.09	4,826,307.53
支付的各项税费		67,333,677.16	50,946,076.78
支付其他与经营活动有关的现金		26,421,164.68	12,955,350.28
经营活动现金流出小计		256,486,901.46	174,787,774.54
经营活动产生的现金流量净额		92,433,087.32	121,610,413.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			78,000,000.00
取得投资收益收到的现金		234,552,913.67	175,414,402.33
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			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		234,552,913.67	253,414,402.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,589,952.93	1,139,493.97
投资支付的现金		351,430,000.00	314,570,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		354,019,952.93	315,709,493.97
投资活动产生的现金流量净额		-119,467,039.26	-62,295,091.64
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		413,500,000.00	334,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		76,248,575.00	30,094,603.91
筹资活动现金流入小计		489,748,575.00	364,394,603.91
偿还债务支付的现金		330,882,549.73	394,710,559.43
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		48,665,667.58	37,931,856.49
支付其他与筹资活动有关的现金		5,279,903.13	
筹资活动现金流出小计		384,828,120.44	432,642,415.92
筹资活动产生的现金流量净额		104,920,454.56	-68,247,812.01
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		77,886,502.62	-8,932,490.17
加：期初现金及现金等价物余额		22,754,878.94	31,687,369.11
六、期末现金及现金等价物余额		100,641,381.56	22,754,878.94

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬



2019 年年度报告

合并所有者权益变动表
2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	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	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	466,824,742.00				1,948,720,457.57				244,125,349.13		2,810,871,034.01		5,470,541,582.71	404,775,226.59	5,875,316,809.30
加：会计政策变更							127,375,093.20				-339,077.45		127,036,015.75	241,503.40	127,277,519.15
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	466,824,742.00				1,948,720,457.57		127,375,093.20		244,125,349.13		2,810,531,956.56		5,597,577,598.46	405,016,729.99	6,002,594,328.45
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	140,047,423.00				-140,047,423.00		59,841,813.01		35,378,631.49		307,615,796.37		402,836,240.87	222,894,637.04	625,730,877.91
（一）综合收益总额							59,841,813.01				371,003,912.38		430,845,725.39	229,810,637.04	660,656,362.43
（二）所															

有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配							35,378,631.49		-63,388,116.01		-28,009,484.52		-6,916,000.00	-34,925,484.52
1. 提取盈余公积							35,378,631.49		-35,378,631.49		-			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配									-28,009,484.52		-28,009,484.52		-6,916,000.00	-34,925,484.52
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转	140,047,423.00					-140,047,423.00					-			
1. 资本公积转增资本(或股本)	140,047,423.00					-140,047,423.00					-			
2. 盈余公														



2019 年年度报告

积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	606,872,165.00				1,808,673,034.57		187,216,906.21		279,503,980.62		3,118,147,752.93		6,000,413,839.33	627,911,367.03	6,628,325,206.36

项目	2018 年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										



2019 年年度报告

一、上年期末余额	466,824,742.00				1,948,720,457.57				215,984,455.31		2,467,208,428.72		5,098,738,083.60	362,802,663.30	5,461,540,746.90
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、本年期初余额	466,824,742.00				1,948,720,457.57				215,984,455.31		2,467,208,428.72		5,098,738,083.60	362,802,663.30	5,461,540,746.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									28,140,893.82		343,662,605.29		371,803,499.11	41,972,563.29	413,776,062.40
（一）综合收益总额											388,142,365.08		388,142,365.08	48,242,563.29	436,384,928.37
（二）所有者投入和减少资本															
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配									28,140,893.82		-44,479,759.79		-16,338,865.97	-6,270,000.00	-22,608,865.97
1．提取盈余公积									28,140,893.82		-28,140,893.82		-		
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配											-16,338,865.97		-16,338,865.97	-6,270,000.00	-22,608,865.97
4．其他															



2019 年年度报告

(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	466,824,742.00				1,948,720,457.57				244,125,349.13		2,810,871,034.01		5,470,541,582.71	404,775,226.59	5,875,316,809.30

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度										
	实收资本（或股本）	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	466,824,742.00				1,980,149,706.71				233,412,371.00	2,435,310,889.13	5,115,697,708.84
加：会计政策变更							127,375,093.20			418,018.59	127,793,111.79



2019 年年度报告

前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	466,824,742.00				1,980,149,706.71		127,375,093.20		233,412,371.00	2,435,728,907.72	5,243,490,820.63
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	140,047,423.00				-140,047,423.00		59,841,813.01		35,378,631.49	290,398,198.87	385,618,643.37
(一)综合收益总额							59,841,813.01			353,786,314.88	413,628,127.89
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									35,378,631.49	-63,388,116.01	-28,009,484.52
1.提取盈余公积									35,378,631.49	-35,378,631.49	
2.对所有者(或股东)的分配										-28,009,484.52	-28,009,484.52
3.其他											
(四)所有者权益内部结转	140,047,423.00				-140,047,423.00						
1.资本公积转增资本(或股本)	140,047,423.00				-140,047,423.00						
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	606,872,165.00				1,840,102,283.71		187,216,906.21		268,791,002.49	2,726,127,106.59	5,629,109,464.00

项目	2018 年度										
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	466,824,742.00				1,980,149,706.71				205,271,477.18	2,180,751,004.50	4,832,996,930.39



2019 年年度报告

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	466,824,742.00				1,980,149,706.71				205,271,477.18	2,180,751,004.50	4,832,996,930.39
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									28,140,893.82	254,559,884.63	282,700,778.45
(一)综合收益总额										299,039,644.42	299,039,644.42
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配									28,140,893.82	-44,479,759.79	-16,338,865.97
1.提取盈余公积									28,140,893.82	-28,140,893.82	
2.对所有者(或股东)的分配										-16,338,865.97	-16,338,865.97
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	466,824,742.00				1,980,149,706.71				233,412,371.00	2,435,310,889.13	5,115,697,708.84

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

一、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

(1) 历史沿革

广东明珠集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于1993年9月18日经广东省经济体制改革委员会“粤股审[1993]61号”批准由原广东明珠球阀集团公司改组为广东明珠球阀集团股份有限公司（2003年5月14日更名为广东明珠集团股份有限公司）。经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]189号文核准，公司于2001年1月4日在上海证券交易所上网发行6000万股人民币普通股股票（A股），发行价格每股人民币5.50元。2001年1月11日公司在广东省工商行政管理局进行变更登记，营业执照注册号为440000000023440，股本为人民币170,873,300元。股票简称“广东明珠”，股票代码为“600382”。

2006年6月12日，公司进行股权分置改革，按非流通股股东向全体流通股股东每10股支付3.3股对价的方案实施。股权分置改革实施后，公司总股本170,873,300股，均为流通股，其中：有限售条件的股份为91,073,300股，占公司总股本的53.30%；无限售条件的股份为79,800,000股，占公司总股本的46.70%。

根据2007年9月12日股东大会决议及修改后章程的规定，公司以2007年10月18日为股权登记日及总股本170,873,300股为基数，以资本公积170,873,300.00元向全体股东同比例转增股份总额170,873,300股，转增后公司股本变更为341,746,600股。

根据公司2015年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司非公开发行A股股票方案的议案》及2016年第一次临时股东大会通过的《关于延长公司非公开发行股票股东大会决议有效期的议案》，并经中国证券监督管理委员会《关于核准广东明珠集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]1507号）核准，公司向符合中国证监会相关规定条件的特定投资者发行人民币普通股（A股）125,078,142.00股，每股发行价格为15.99元，募集资金总额为人民币1,999,999,490.58元。变更后的认缴资本（股本）为人民币466,824,742.00元。

根据公司2019年4月18日的股东大会及修改后章程的规定，公司以2018年12月31日及总股本466,824,742股为基数，以资本公积140,047,423.00元向全体股东同比例转增股份总额140,047,423股，转增后公司股本变更为606,872,165股。

截止2019年12月31日，公司总股本为606,872,165股，均为无限售条件流通股。

(2) 企业注册地、组织形式和总部地址

企业注册地：兴宁市官汕路99号。

组织形式：公司已根据《公司法》和《公司章程》的规定，设置了股东大会、董事会、监事会、总裁等组织机构，股东大会是公司的最高权力机构。

总部地址：兴宁市官汕路99号。

(3) 企业的业务性质和主要经营活动

公司行业性质：批发业。

主要经营活动：以贸易、实业投资及一级土地开发业务为主。

(4) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于 2020 年 4 月 16 日批准对外报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司已将全部子公司均纳入合并财务报表范围，合并报表范围及其变化情况详见本附注六，持有子公司股权比例及表决权比例等情况详见本附注七。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，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》和各项具体会计准则、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，以及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》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司承诺自报告期末起至少 12 个月不存在影响公司持续经营的事项。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖本公司实际业务经营特点制定的具体会计政策及会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

√适用 □不适用

依据本公司经营特点，公司从事的房地产开发业务及一级土地开发业务，正常经营周期长于 12 个月，其发生的相关开发成本作为流动资产列示；其他资产以 12 个月作为一个营业周期，并以此作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并：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。

（2）非同一控制下的企业合并

非同一控制下企业合并：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，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并：①在个别财务报表中，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，应当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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。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。②在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，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。

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，冲减权益。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）合并报表编制范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并程序

合并财务报表以公司和其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。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并会计报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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。

①增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及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；合并现金流量表时，将该子公司以及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；同时应当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。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并报表。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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当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、其他所有者权益变动的，应当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处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

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

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，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和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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、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。

B. 分步处置股权至丧失控制权

企业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，如果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，应当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的各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况，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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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）开始持续计算的可辨认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资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或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。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

(2) 合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

公司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（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币交易

发生外币业务时，外币金额按交易发生日的即期汇率折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

①外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

②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。

③对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益计入当期损益或其他综合收益。

④外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算方法

①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。

②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。

③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，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

④现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

√适用 □不适用

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第 14 号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

①以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）金融负债的分类、确认依据和计量方法

公司金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

公司在金融负债初始确认时，被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其他公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
既没有转移也没有保留金	放弃了对该金融资产的控制	
融资产所有权上几乎所有	未放弃对该金融资产的控制	按照继续涉入被转移金融资产的程度确认
的风险和报酬		

	有关资产和负债
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	继续确认该金融资产, 并将收到的对价确认为金融负债

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。

①金融资产整体转移满足终止确认条件的, 应当将下列两项金额的差额计入当期损益: 被转移金融资产在终止确认日的账面价值; 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

②转移金融资产的一部分, 且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 应当将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间, 按照转移日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: 终止确认部分在终止确认日的账面价值; 终止确认部分收到的对价(包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债), 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认所转移的金融资产整体, 并将收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融负债的终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的, 应当终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。如存在下列情况:

①公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托, 偿付债务的义务仍存在的, 不应当终止确认该金融负债。

②公司(借入方)与借出方之间签订协议, 以承担新金融负债方式替换原金融负债(或其一部分), 且合同条款实质上是不同的, 公司应当终止确认原金融负债(或其一部分), 同时确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的, 公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额, 计入当期损益。

(6) 金融资产减值

①减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。此外, 对合同资产、贷款承诺及财务担保合同, 也应按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

预期信用损失,是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加,处于第一阶段,本公司按照相当于该金融资产未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

未来12个月内预期信用损失,是指因资产负债表日后12个月内(若金融资产的预计存续期少于12个月,则为预计存续期)可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失,是整个存续期预期信用损失的一部分。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产,按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产,按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

②已发生减值的金融资产

本公司对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难;
- B. 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
- C. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- E. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;
- F. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

③购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对购买或源生的已发生信用减值的金融资产,在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日,将整个存续期内预期信

用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

④信用风险显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

⑤评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

⑥金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，借记“信用减值损失”科目，根据金融资产的种类，贷记“债权投资减值准备”“坏账准备”“其他非流动资产减值准备”等科目；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得，做相反的会计分录。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，应当根据批准的核销金额，借记“坏账准备”等科目，贷记相应的资产科目，如“应收账款”等。若核销金额大于已计提的损失准备，还应按其差额借记“信用减值损失”。

（7）财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

（8）衍生金融工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

（9）金融资产和金融负债的抵销

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公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；
- ②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。

(10) 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少股东权益。发放的股票股利不影响股东权益总额。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。本公司认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的信用风险，也未计提损失准备。本公司持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	以承兑人的信用风险划分

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息等。

公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别：

组 合	项 目
应收账款组合 1	应收贸易业务客户
应收账款组合 2	应收一级土地开发业务客户
应收账款组合 3	应收其他业务客户

对于划分组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

13. 应收款项融资

√适用 □不适用

应收款项融资反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。会计处理方法参照本财务报表附注三-10 项金融工具中划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关处理。

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司以共同风险特征为依据，将其他应收款分为不同组别：

组 合	项 目
其他应收款组合 1	应收保证金及押金
其他应收款组合 2	应收其他单位往来
其他应收款组合 3	应收个人往来

15. 存货

√适用 □不适用

（1）存货的分类

公司存货是指经营过程中持有的库存商品、发出商品、低值易耗品以及房地产开发成本。

（2）存货取得的计价方法

存货按照成本进行初始计量。应计入存货成本的借款费用，按照本财务报表附注三-21 处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

（3）存货发出的计价方法

存货按实际成本核算，领用发出按加权平均法及个别计价法计价，低值易耗品采用一次性摊销方法核算。

（4）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

按照单个存货项目以可变现净值低于账面成本差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。产成品和用于出售的材料等直接用于出售的，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产成品的估计售价减去至

完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，则分别确定其可变现净值。计提存货跌价准备后，如果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。

(5) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。

16. 持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 划分为持有待售的依据

本公司将同时满足下列条件的组成部分（或非流动资产）确认为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

(2) 持有待售的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；

②可收回金额。

17. 长期股权投资

√适用 □不适用

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对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的制定过程；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。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

（2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并，在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B. 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。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

（3）后续计量和损益确认方法

①成本法核算：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。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，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，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

②权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除对联营企业的权益性投资，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，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外，采用权益法核算。采用权益法核算时，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；公司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；公司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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。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的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

③处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，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。

18. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性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以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司对投资性房地产的后续支出采用成本模式进行后续计量，按照固定资产或无形资产的会计政策，计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按本财务报表附注三-23 所述方法计提投资性房地产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

19. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2). 折旧方法

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值（残值率 3%）确定其折旧率，具体折旧率如下：

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	直线法	5-50	3	1.94-19.4
机器设备	直线法	10-15	3	6.47-9.7
运输设备	直线法	5-10	3	9.7-19.4
办公设备	直线法	5-10	3	9.7-19.4

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：① 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；② 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使

选择权时该资产的公允价值；③ 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；④ 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

详见本财务报表附注三-23。

(5) 固定资产分类

房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备。

(6) 固定资产计价

① 外购及自行建造的固定资产按实际成本计价，购建成本由该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。以一笔款项购入多项没有单独标价的固定资产，按照各项固定资产公允价值比例对总成本进行分配，分别确定各项固定资产的成本。

② 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

③ 通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的固定资产，其成本以该项固定资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

④ 以债务重组取得的固定资产，对接受的固定资产按其公允价值入账。

20. 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程的类别：公司在建工程包括建筑工程、安装工程、改造工程和大修理工程等。

(2) 在建工程的计量：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，包括所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的实际承担的利息支出、汇兑损益等。

(3) 在建工程结转为固定资产的时点：在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，在达到预定可使用状态时转作固定资产。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的，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，并计提固定资产的折旧，待办理了竣工决算手续后再对原估计值进行调整。购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款或占用了一般借款发生的借款利息以及专门借款发生的辅助费用，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之前根据其发生额予以资本化。

(4) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

详见本财务报表附注三-23。

21. 借款费用

√适用 □不适用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，予以资本化，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。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

A、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。

B、借款费用已经发生。

C、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

为购建或者生产符合资本化条件的资产而发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

A、为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

B、购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，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。

22. 无形资产

（1）. 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

（1）无形资产计价：

A、外购无形资产的成本，按使该项资产达到预定用途所发生的实际支出计价。

B、公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段支出是指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、产品等发生的支出。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：a、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；b、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；c、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性；d、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；e、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

C、投资者投入的无形资产，按照投资合同或协议约定的价值作为成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的无形资产，或以应收债权换入无形资产的，按换入无形资产的公允价值入账。

E、非货币性交易投入的无形资产，以该项无形资产的公允价值和应支付的相关税费作为入账成本。

F、接受捐赠的无形资产，捐赠方提供了有关凭据的，按凭据上标明的金额加上应支付的相关税费计价；捐赠方没有提供有关凭据的，如果同类或类似无形资产存在活跃市场的，按同类或类似无形资产的市场价格估计的金额，加上应支付的相关税费，作为实际成本；如果同类或类似无形资产不存在活跃市场的，按接受捐赠的无形资产的预计未来现金流量现值，作为实际成本；自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费，聘请律师费等费用，作为实际成本。

（2）无形资产的后续计量

A、无形资产使用寿命的估计

公司拥有或者控制的来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命；合同或法律没有规定使用寿命的，无形资产的使用寿命参考历史经验或聘请相关专家进行论证等确定。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，公司将该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

B、无形资产使用寿命的复核

公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

C、无形资产的摊销

公司对于使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法分期摊销。无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。无形资产的摊销金额计入当期损益。使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

(3) 无形资产减值准备：资产负债表日，有迹象表明无形资产发生减值的，按本财务报表附注三-23 所述方法计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(2). 内部研究开发支出会计政策

☐ 适用 ☒ 不适用

23. 长期资产减值

☒ 适用 ☐ 不适用

(1) 适用范围

资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉、其他非流动资产等。

(2) 可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，公司判断资产是否存在可能发生减值的迹象。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，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。② 公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对公司产生不利影响。③ 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。④ 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。⑥ 公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。⑦ 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(3) 资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的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。

(4) 资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将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）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，公司以单项资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

（6）商誉减值

公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于公司确定的报告分部。

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，应当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，并按照本财务报表附注所述资产组减值的规定进行处理。

24. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上的各项费用，以实际发生的支出入账并在其预计受益期内平均摊销。

25. 职工薪酬

（1）. 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

（2）. 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利，是指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。本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。A、设定提存计划：公司向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其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。B、设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

辞退福利，是指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。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：A、企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。B、企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

(5) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

26. 预计负债

√适用 □不适用

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

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：A、该义务是本公司承担的现时义务；B、履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；C、该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

佳估计数分别以下情况处理：A、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；B、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。

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。

27. 股份支付

√适用 □不适用

（1）股份支付的种类

对于以权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积（其他资本公积），不确认其后续公允价值变动；在可行权之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。按照行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积（其他资本公积）。其中：对于换取职工服务的股份支付，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，按照权益工具在授予日的公允价值，计入相关资产成本或当期费用，同时计入资本公积（其他资本公积）；对于换取其他方服务的股份支付，以所换取其他方服务的公允价值计量。如果该公允价值不能可靠计量的，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，则按权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关资产成本或费用，同时计入资本公积（其他资本公积）。

对于以现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。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，计入相关资产成本或费用，同时计入应付职工薪酬。在可行权之后不再确认成本费用，对应付职工薪酬的公允价值重新计量，将其变动计入公允价值变动损益。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，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至少应当考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率；G、分期行权的股份支付。

（3）确认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，公司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应当与实际可行权数量一致。

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

A、以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按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，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

B、以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按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。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务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，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

C、修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，以处理原权益工具条款和

条件修改相同的方式,对所授予的替代权益工具进行处理。如果回购其职工已可行权的权益工具,借记所有者权益,回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分,计入当期费用。

28. 收入

√适用 □不适用

(1) 销售商品的收入,在下列条件均能满足时予以确认:

- a、公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;
- b、公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施有效控制;
- c、收入的金额能够可靠计量;
- d、相关经济利益很可能流入公司;
- e、相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

(2) 提供劳务的收入,在下列条件均能满足时予以确认:

- a、收入的金额能够可靠计量;
- b、相关的经济利益很可能流入公司;
- c、交易的完工进度能够可靠确定;
- d、交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

在同一个会计年度内开始并完工的劳务,在完成劳务时确认收入。

(3) 让渡资产使用权收入在下列条件均能满足时予以确认:

- a、相关的经济利益很可能流入公司;
- b、收入的金额能够可靠计量。

(4) 公司的收入主要来源于贸易类产品销售收入、一级土地开发业务相关收入及合作项目收入,在满足上述原则时确认,具体原则为:贸易类产品的销售依据签订的销售合同发出货物,客户收到货物并对产品验收确认后确认销售收入;合作项目系公司与合作方对实业项目进行共同合作开发的投资业务,在合作期根据投资额及投资时间计算确认为其他业务收入;一级土地开发业务相关收入系公司取得的与一级土地开发业务相关的收入,包括土地出让收入、政府下拨专项收入等,在取得土地出让资料、政府专项款的下拨文件及其他相关证据时确认为主营业务收入或其他业务收入。

29. 政府补助

√适用 □不适用

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。

本公司在能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时确认政府补助。其中:

(1) 政府补助为货币性资产的,按收到或应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按公允价值计量,如公允价值不能可靠取得,则按名义金额计量。

(2) 与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(3) 与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；(2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

(1) 所得税的核算方法

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用企业所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税费用。

(2) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额。

B、对于与子公司、合营企业及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。

(3) 递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

B、对于与子公司、合营企业及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。

(4) 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原

确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

31. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 回购本公司股份

公司回购自身权益工具支付的对价和交易费用，应当减少所有者权益。

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依

次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；如低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。公司回购自身权益工具，不确认利得或损失。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本，同时进行备查登记。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

公司回购其普通股形成的库存股不参与公司利润分配，公司将其作为在资产负债表中所有者权益的备抵项目列示。

（2）资产证券化业务

公司设立特殊目的主体作为结构化融资的载体，公司把金融资产转移到特殊目的主体，如果公司能够控制该特殊目的主体，这些特殊目的主体则视同为子公司而纳入公司合并财务报表的范围。

公司出售金融资产作出承诺，已转移的金融资产将来发生信用损失时，由公司进行全额补偿，公司实质上保留了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，公司未终止确认所出售的金融资产。

资产证券化募集的资金列专项应付款，资产证券化融资费用（包括财务顾问费、银行担保费等）列入当期财务费用，收益权与实际募集的委托资金差额列长期待摊费用，在存续期内按证券化实施的项目进行摊销列入财务费用。

（3）套期会计

①套期会计方法及套期工具

套期会计方法是指公司将套期工具和被套期项目产生的利得或损失在相同会计期间计入当期损益（或其他综合收益）以反映风险管理活动影响的方法。

套期工具是指公司为进行套期而指定的、其公允价值或现金流量变动预期可抵消被套期项目的公允价值或现金流量变动的金融工具，分为公允价值套期、现金流量套期和境外净投资套期。被套期项目是指公司面临公允价值或现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。对于满足下列条件的套期工具，运用套期会计方法进行处理：

A. 套期关系仅由符合条件的套期工具和被套期项目组成；

B. 在套期开始时，公司正式指定了套期工具和被套期项目，并准备了关于套期关系和公司从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评估方法（包括套期无效部分产生的原因分析以及套期比率确定方法）等内容；

C. 套期关系符合套期有效性的要求。套期同时满足下列条件的，应当认定套期关系符合套期有效性要求：

(A) 被套期项目和套期工具之间存在经济关系。该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动；

(B) 被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位；

(C) 套期关系的套期比率，应当等于企业实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具实际数量之比。

②套期会计确认和计量

A. 公允价值套期满足上述条件的，应当按照下列规定处理：

(A) 套期工具产生的利得或损失应当计入当期损益；

(B) 被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。

B. 现金流量套期满足上述条件的，应当按照下列规定处理：

(A) 套期工具产生的利得或损失中属于有效套期的部分，作为现金流量套期储备，应当计入其他综合收益。现金流量套期储备的金额，应当按照下列两项的绝对额中较低者确定：

a. 套期工具自套期开始的累计利得或损失；

b. 被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

每期计入其他综合收益的现金流量套期储备的金额应当为当期现金流量套期储备的变动额。

(B) 套期工具产生的利得或损失中属于无效套期的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），应当计入当期损益。公司应当按照下列规定对现金流量套期储备进行后续处理：

a. 被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，公司应当将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额；

b. 对于不属于上述 a. 涉及的现金流量套期，公司应当在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益；

c. 如果在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额是一项损失，且该损失全部或部分预计在未来会计期间不能弥补的，公司应当将预计不能弥补的部分从其他综合收益中转出，计入当期损益。

C. 境外经营净投资套期满足上述条件的，应当按照下列规定处理：

(A) 套期工具形成的利得或损失中属于套期有效的部分，应当计入其他综合收益；

全部或部分处置境外经营时，上述计入其他综合收益的套期工具利得或损失应当相应转出，计入当期损益。

(B) 套期工具形成的利得或损失中属于套期无效的部分，应当计入当期损益。

公司对套期关系作出再平衡的，应当在调整套期关系之前确定套期关系的套期无效部分，并将相关利得或损失立即计入当期损益。同时，更新在套期剩余期限内预期将影响套期关系的套期无效部分产生原因的分析，并相应更新套期关系的书面文件。

套期关系再平衡可能会导致企业增加或减少指定套期关系中被套期项目或套期工具的数量。企业增加了指定的被套期项目或套期工具的，增加部分自指定增加之日起作为套期关系的一部分进行处理；企业减少了指定的被套期项目或套期工具的，减少部分自指定减少之日起不再作为套期关系的一部分，作为套期关系终止处理。

（4）附回购条件的资产转让

售后回购是指销售商品的同时，公司同意日后再将同样或类似的商品购回的销售方式。公司根据合同或协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。若售后回购交易属于融资交易的，商品所有权上的主要风险和报酬没有转移，不应确认收入；回购价格大于原售价的差额，公司在回购期间按期计提利息费用，计入财务费用。

（5）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- ③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》，并要求境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。本公司自规定之日起开始执行。	已经董事会审议批准	详见下注 1
根据财政部于 2019 年 4 月发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）文件和 2019 年 9 月发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），本公司对财务报表格式进行修订，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。	已经董事会审议批准	详见下注 2
2019 年 5 月，财政部发布《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会[2019]8 号），本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行该准则，并对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整。	已经董事会审议批准	本项会计政策变更对公司报表无影响
2019 年 5 月，财政部发布《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会[2019]9 号），本公司于 2019 年 6 月 17 日起执行该准则，并对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的债务重组进行调整，	已经董事会审议批准	本项会计政策变更对公司报表无影响

对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整。

其他说明

注 1: 财政部 2017 年 3 月发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9 号), 2017 年 5 月发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)。新金融工具准则对公司存在重要影响的变化主要包括:

A. 新金融工具准则要求公司应根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产划分为三类: 以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B. 新金融工具准则以“预期信用损失”模型替代了原金融工具准则中的“已发生损失”模型, 该模型适用于以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、其他非流动资产、贷款承诺及财务担保合同。

新金融工具准则具体政策详见本附注三-10 和本附注三-32。

相应会计报表项目变动详见本附注三-33-(3) 2019 年起执行新金融工具准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况、(4) 2019 年起执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据说明。

注 2: 本次报表格式会计政策变更, 除上述准则涉及项目变更外, 将“应收票据及应收账款”拆分为“应收账款”与“应收票据”列示, 将“应付票据及应付账款”拆分为“应付账款”与“应付票据”列示。公司对上述会计政策变更采用追溯调整法, 对 2018 年度的财务报表列报项目的期末余额进行追溯调整具体如下:

项目	调整前金额	调整后金额	变动额
应收票据及应收账款	114,943,118.74	-	-114,943,118.74
应收账款	-	46,478,358.78	46,478,358.78
应收票据	-	68,464,759.96	68,464,759.96
应付票据及应付账款	18,873,964.86	-	-18,873,964.86
应付账款	-	18,873,964.86	18,873,964.86

公司执行财政部上述新修订的相关会计准则, 对相关会计政策作相应变更调整, 不涉及重要会计估计变更或重大会计差错更正, 符合国家关于企业会计准则的规定。

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

☒适用 ☐不适用

合并资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	39,281,971.02	39,281,971.02	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	46,478,358.78	45,977,990.45	-500,368.33
应收账款	68,464,759.96	68,702,276.21	237,516.25
应收款项融资			
预付款项	2,070,266.82	2,070,266.82	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	24,806,944.73	554,085.08	-24,252,859.65
其中: 应收利息	24,385,613.00		-24,385,613.00
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	8,409,526.89	8,409,526.89	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	12,800,000.00	12,800,000.00	
其他流动资产	3,251,046,012.10	3,275,431,625.10	24,385,613.00
流动资产合计	3,453,357,840.30	3,453,227,741.57	-130,098.73
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	970,477,682.73		-970,477,682.73
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资		1,140,311,140.33	1,140,311,140.33
其他非流动金融资产			
投资性房地产	43,412,881.37	43,412,881.37	
固定资产	62,866,867.72	62,866,867.72	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,140,652.96	10,140,652.96	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,491,843.50	5,688,543.18	196,699.68
其他非流动资产	2,408,570,500.00	2,408,570,500.00	

非流动资产合计	3,500,960,428.28	3,670,990,585.56	170,030,157.28
资产总计	6,954,318,268.58	7,124,218,327.13	169,900,058.55
流动负债：			
短期借款	281,300,000.00	281,878,067.86	578,067.86
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	18,873,964.86	18,873,964.86	
预收款项	299,566.22	299,566.22	
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	996,904.63	996,904.63	
应交税费	134,492,636.74	134,492,636.74	
其他应付款	6,755,837.10	5,163,844.24	-1,591,992.86
其中：应付利息	1,591,992.86		-1,591,992.86
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	96,282,549.73	96,282,549.73	
其他流动负债		1,013,925.00	1,013,925.00
流动负债合计	539,001,459.28	539,001,459.28	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	540,000,000.00	540,000,000.00	
应付债券			
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		42,622,539.40	42,622,539.40
其他非流动负债			
非流动负债合计	540,000,000.00	582,622,539.40	42,622,539.40
负债合计	1,079,001,459.28	1,121,623,998.68	42,622,539.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	466,824,742.00	466,824,742.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	1,948,720,457.57	1,948,720,457.57	
减：库存股			
其他综合收益		127,375,093.20	127,375,093.20
专项储备			
盈余公积	244,125,349.13	244,125,349.13	
一般风险准备			
未分配利润	2,810,871,034.01	2,810,531,956.56	-339,077.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	5,470,541,582.71	5,597,577,598.46	127,036,015.75
少数股东权益	404,775,226.59	405,016,729.99	241,503.40
所有者权益（或股东权益）合计	5,875,316,809.30	6,002,594,328.45	127,277,519.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,954,318,268.58	7,124,218,327.13	169,900,058.55

各项目调整情况的说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	27,956,753.94	27,956,753.94	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	46,478,358.78	45,977,990.45	-500,368.33
应收账款	45,086,089.46	45,121,656.76	35,567.30
应收款项融资			
预付款项	2,070,266.82	2,070,266.82	
其他应收款	371,272,556.13	372,294,715.28	1,022,159.15
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	12,800,000.00	12,800,000.00	
其他流动资产	32,211.23	32,211.23	
流动资产合计	505,696,236.36	506,253,594.48	557,358.12
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	970,477,682.73		-970,477,682.73
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,290,246,482.85	4,290,246,482.85	
其他权益工具投资		1,140,311,140.33	1,140,311,140.33
其他非流动金融资产			
投资性房地产	43,412,881.37	43,412,881.37	

固定资产	62,807,618.92	62,807,618.92	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,139,094.65	10,139,094.65	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	6,764,134.24	6,788,969.71	24,835.47
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,383,847,894.76	5,553,706,187.83	169,858,293.07
资产总计	5,889,544,131.12	6,059,959,782.31	170,415,651.19
流动负债：			
短期借款	281,300,000.00	281,878,067.86	578,067.86
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	17,490,181.97	17,490,181.97	
预收款项	299,566.22	299,566.22	
应付职工薪酬	883,481.98	883,481.98	
应交税费	44,240,230.28	44,240,230.28	
其他应付款	400,850,412.10	400,272,344.24	-578,067.86
其中：应付利息	578,067.86		-578,067.86
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	28,782,549.73	28,782,549.73	
其他流动负债			
流动负债合计	773,846,422.28	773,846,422.28	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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		42,622,539.40	42,622,539.40
其他非流动负债			
非流动负债合计		42,622,539.40	42,622,539.40
负债合计	773,846,422.28	816,468,961.68	42,622,539.40
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	466,824,742.00	466,824,742.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,980,149,706.71	1,980,149,706.71	
减：库存股			
其他综合收益		127,375,093.20	127,375,093.20
专项储备			
盈余公积	233,412,371.00	233,412,371.00	
未分配利润	2,435,310,889.13	2,435,728,907.72	418,018.59
所有者权益（或股东权益）合计	5,115,697,708.84	5,243,490,820.63	127,793,111.79
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,889,544,131.12	6,059,959,782.31	170,415,651.19

各项目调整情况的说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

☒适用 ☐不适用

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，并按新金融工具准则的要求列报金融工具相关信息，不对比较财务报表追溯调整。

34. 其他

☐适用 ☒不适用

四、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	16%、13%、10%、9%、6%、5%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
广东明珠集团股份有限公司	25%
广东明珠集团广州阀门有限公司	25%
广东明珠集团置地有限公司	25%
广东明珠集团城镇运营开发有限公司	25%

2. 税收优惠

☐适用 ☒不适用

3. 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,199.57	7,270.88
银行存款	101,516,269.52	34,072,825.14
其他货币资金	-	5,201,875.00
合计	101,519,469.09	39,281,971.02

2、应收票据

(1). 应收票据分类列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	-	-
商业承兑票据	65,098,395.15	45,977,990.45
合计	65,098,395.15	45,977,990.45

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	65,796,097.99	100.00	697,702.84	1.06	65,098,395.15	46,478,358.78	100.00	500,368.33	1.08	45,977,990.45
其中：										
银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



商业承兑汇票	65,796,097.99	100.00	697,702.84	1.06	65,098,395.15	46,478,358.78	100.00	500,368.33	1.08	45,977,990.45
合计	65,796,097.99	/	697,702.84	/	65,098,395.15	46,478,358.78	/	500,368.33	/	45,977,990.45

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☒适用 ☐不适用

组合计提项目: 商业承兑汇票

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例 (%)
商业承兑汇票:			
1 年以内 (含 1 年)	65,796,097.99	697,702.84	1.06
合计	65,796,097.99	697,702.84	1.06

按组合计提坏账的确认标准及说明

☐适用 ☒不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

☐适用 ☒不适用

(6). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按组合计提坏账准备	500,368.33	197,334.51	-	-	697,702.84
合计	500,368.33	197,334.51	-	-	697,702.84

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
	37,742,743.88
1 年以内小计	37,742,743.88

1 至 2 年	35,536.67
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	2,201,079.01
4 至 5 年	
5 年以上	8,719,542.78
坏账准备	-10,466,775.18
合计	38,232,127.16

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	48,698,902.34	100.00	10,466,775.18	21.49	38,232,127.16	78,994,661.05	100.00	10,292,384.84	13.03	68,702,276.21
其中：										
应收贸易业务客户	48,698,902.34	100.00	10,466,775.18	21.49	38,232,127.16	55,138,874.83	69.80	10,017,218.07	18.17	45,121,656.76
应收一级土地开发业务客户	-	-	-	-	-	23,855,786.22	30.20	275,166.77	1.15	23,580,619.45
合计	48,698,902.34	100.00	10,466,775.18	21.49	38,232,127.16	78,994,661.05	100.00	10,292,384.84	13.03	68,702,276.21

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：客户类型

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
应收贸易业务客户：			
1 年以内（含 1 年）	37,742,743.88	571,749.49	1.51
1—2 年（含 2 年）	35,536.67	1,574.10	4.43
2—3 年（含 3 年）	-	-	
3—4 年（含 4 年）	2,201,079.01	1,173,908.81	53.33
4—5 年（含 5 年）	-	-	
5 年以上	8,719,542.78	8,719,542.78	100.00
合计	48,698,902.34	10,466,775.18	21.49

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	10,292,384.84	174,390.34	-	-	-	10,466,775.18
合计	10,292,384.84	174,390.34	-	-	-	10,466,775.18

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	账面余额	占总额比例	坏账准备期末余额
第一名	34,657,403.31	71.17%	525,010.92
第二名	2,887,905.51	5.93%	43,747.71
第三名	2,201,079.01	4.52%	1,173,908.81
第四名	1,156,897.92	2.38%	1,156,897.92
第五名	745,911.05	1.53%	745,911.05
合计	41,649,196.80	85.53%	3,645,476.41

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	17,510,733.26	100.00	2,070,266.82	100.00
合计	17,510,733.26	100.00	2,070,266.82	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例
第一名	6,944,000.00	39.41%
第二名	4,329,000.00	24.57%
第三名	3,955,380.75	22.45%
第四名	2,000,000.00	11.35%
第五名	212,264.15	1.20%
合计	17,440,644.90	98.98%

其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

5、其他应收款

项目列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
其他应收款	5,190,351.40	554,085.08
合计	5,190,351.40	554,085.08

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 重要逾期利息

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 坏账准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 应收股利

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐ 适用 ☒ 不适用

(6). 坏账准备计提情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	5,304,076.08
1 年以内小计	5,304,076.08
1 至 2 年	1,425.00
2 至 3 年	10,658.61
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	8,281,628.65
坏账准备	-8,407,436.94
合计	5,190,351.40

(8). 按款项性质分类情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	5,326,003.13	46,100.00
单位往来款	7,326,961.71	7,317,487.71
个人往来款	944,823.50	940,219.55
合计	13,597,788.34	8,303,807.26

(9). 坏账准备计提情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	148.29	1,467,945.24	6,281,628.65	7,749,722.18
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第二阶段	-76.24	76.24		
—转入第三阶段		-1,466,600.00	1,466,600.00	
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				

本期计提	124,791.32		533,400.00	658,191.32
本期转回		476.56		476.56
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 12 月 31 日余额	124,863.37	944.92	8,281,628.65	8,407,436.94

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐ 适用 ☒ 不适用

(10). 坏账准备的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合计提的坏账准备	7,749,722.18	658,191.32	476.56	-	-	8,407,436.94
合计	7,749,722.18	658,191.32	476.56	-	-	8,407,436.94

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(1). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	保证金及押金	5,279,903.13	1 年以内	38.83	90,286.34
第二名	单位往来款	2,000,000.00	5 年以上	14.71	2,000,000.00
第三名	单位往来款	660,000.00	5 年以上	4.85	660,000.00
第四名	个人往来款	639,410.83	5 年以上	4.70	639,410.83
第五名	单位往来款	408,139.00	5 年以上	3.00	408,139.00
合计	/	8,987,452.96	/	66.09	3,797,836.17

(12). 涉及政府补助的应收款项

☐ 适用 ☒ 不适用

(13). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐ 适用 ☒ 不适用

(14). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

6、 存货

(1). 存货分类

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发成本	9,821,143.95	-	9,821,143.95	8,409,526.89	-	8,409,526.89
合计	9,821,143.95	-	9,821,143.95	8,409,526.89	-	8,409,526.89

(2). 存货跌价准备

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☒ 适用 ☐ 不适用

期末按照单个存货项目以可变现净值低于账面成本差额计提存货跌价准备，公司存货可变现净值根据估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额确定。

截至 2019 年 12 月 31 日，存货余额不存在单个存货项目可变现净值低于账面成本而需计提存货跌价准备的情形。

7、 一年内到期的非流动资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	-	12,800,000.00
合计	-	12,800,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

☐ 适用 ☒ 不适用

8、 其他流动资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	525,579.07	32,211.23
兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作项目	3,575,079,130.91	3,251,013,800.87
合作项目应收利息	28,463,823.00	24,385,613.00
合计	3,604,068,532.98	3,275,431,625.10

其他说明

(1) 2014 年 11 月 20 日, 根据公司与兴宁市政府签订的《兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》及相关合同(以下简称“合作协议”), 公司与兴宁市城市投资发展有限公司、恩平市二建集团有限公司共同出资组建广东明珠集团城镇运营开发有限公司(以下简称“运营公司”), 由运营公司负责开发运营“兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作项目”(以下简称“南部新城项目”), 开发周期自合作协议签订之日起五年, 如运营公司未能在上述开发周期内完成该项目, 可根据项目实际开发进度延长两年。非运营公司原因导致项目开发延缓, 项目开发周期相应延长。南部新城项目总预算的直接成本为人民币 75.379 亿元, 如累计投入成本超过总预算或单项投入成本超过合作协议单项预算的, 由兴宁市政府负责筹措相应资金。

根据上述合作协议, 运营公司项目收益组成为: A. 兴宁市政府扣除属于兴宁市本级收入的相关基金及税费后的合作范围内所有土地出让款、土地出让前的土地利用收益、基础设施和拟建公共设施的运营收益; B. 兴宁市政府每月向运营公司支付与南部新城项目实际发生的贷款利息相等的专项资金; C. 如运营公司在任何年度经审计后当年出现亏损的, 兴宁市政府将在下一年度向运营公司支付数额与其当年亏损额相等的专项资金。

根据上述合作协议, 兴宁市政府根据运营公司缴纳的运营公司注册资本按照 7.36% 的年利率每月向公司支付专项资金(投资弥补专项资金)。

根据上述合作协议, 2015 年及其后每一单独年度内, 南部新城首期范围内通过招拍挂出让的住宅和商业用地不少于 1500 亩, 直至南部新城首期范围内所有可供出让土地均出让完毕, 但经合作协议各方就各年度土地出让面积另行书面协商一致的情况除外。

截止 2019 年 12 月 31 日, 南部新城首期范围内通过招拍挂出让的住宅和商业用地的面积累计为 156.5743 亩; 南部新城首期一级开发范围内已经省人民政府批准农转用寄征收手续用地面积 8152.556 亩(含安置房、公共设施建设等项目用地), 正在实施征地拆迁范围约 6884 亩, 至目前已完成已完成征地拆迁范围面积约 1943.53 亩(含安置房、公共设施建设等项目用地)。

(2) 应收利息为按合同约定, 根据每月付息日至 2019 年 12 月 31 日期间对合作项目计提的应计利息, 具体如下:

项 目	账面余额
兴宁市鸿源房地产开发有限公司	7,650,500.00
梅州佳旺房地产有限公司	4,396,050.00

广东富兴贸易有限公司	3,232,233.00
兴宁市祺盛实业有限公司	8,314,040.00
兴宁市正和房地产开发有限公司	1,987,000.00
肇庆星越房地产开发有限公司	2,884,000.00
合 计	28,463,823.00

(3) 截止 2019 年 12 月 31 日, 其他流动资产不存在有明显迹象而需计提减值准备的情形。

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐ 适用 ☒ 不适用

9、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
广东大顶矿业股份有限公司	416,356,700.00	387,354,800.00
广东明珠集团深圳投资有限公司	355,632,300.00	344,343,300.00
广东云山汽车有限公司	36,614,400.00	42,414,100.00
广东明珠珍珠红酒业有限公司	118,995,900.00	114,939,700.00
龙江银行股份有限公司	159,943,884.34	118,702,200.33
广东兴宁农村商业银行股份有限公司	132,557,040.00	132,557,040.00
合 计	1,220,100,224.34	1,140,311,140.33

(2). 非交易性权益工具投资的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入当期其他综合收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
广东大顶矿业股份有限公司	7,880,400.00	97,189,750.30	-	-	21,751,425.00	非交易性持有	无
广东明珠集团深圳投资有限公司	-	7,974,225.00	-	-	8,466,750.00	非交易性持有	无
广东云山汽车有限公司	-	-	4,039,200.00	-	-4,349,775.00	非交易性持有	无
广东明珠珍珠红酒业有限公司	-	14,014,328.67	-	-	3,042,150.00	非交易性持有	无
龙江银行股份有限公司	-	66,650,022.24	-	-	30,931,263.01	非交易性持有	无
广东兴宁农村商业银行股份有限公司	4,820,256.00	5,427,780.00	-	-	-	非交易性持有	无
合 计	12,700,656.00	191,256,106.21	4,039,200.00	-	59,841,813.01		

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	82,044,599.42	82,044,599.42
2. 本期增加金额	28,540,904.49	28,540,904.49
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	28,540,904.49	28,540,904.49
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	110,585,503.91	110,585,503.91
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	38,631,718.05	38,631,718.05
2. 本期增加金额	13,295,386.18	13,295,386.18
(1) 计提或摊销	2,159,081.16	2,159,081.16
(2) 固定资产累计折旧转入	11,136,305.02	11,136,305.02
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	51,927,104.23	51,927,104.23
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	23,423.63	23,423.63
(1) 计提		
(2) 固定资产转入	23,423.63	23,423.63
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	23,423.63	23,423.63
四、账面价值		
1. 期末账面价值	58,634,976.05	58,634,976.05
2. 期初账面价值	43,412,881.37	43,412,881.37

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

11、固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	40,094,253.74	62,866,867.72
合计	40,094,253.74	62,866,867.72

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	101,627,638.00	8,079,737.18	6,539,373.51	116,246,748.69
2. 本期增加金额			339,780.52	339,780.52
(1) 购置			339,780.52	339,780.52
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(2) 其他				
3. 本期减少金额	28,540,904.49			28,540,904.49
(1) 处置或报废				
(2) 转出至投资性房地	28,540,904.49			28,540,904.49
4. 期末余额	73,086,733.51	8,079,737.18	6,879,154.03	88,045,624.72
二、累计折旧				
1. 期初余额	39,272,069.98	6,046,051.99	4,618,084.45	49,936,206.42
2. 本期增加金额	5,414,559.17	103,714.92	212,944.57	5,731,218.66
(1) 计提	5,414,559.17	103,714.92	212,944.57	5,731,218.66
3. 本期减少金额	11,136,305.02			11,136,305.02
(1) 处置或报废				
(2) 转至投资性房地产	11,136,305.02			11,136,305.02
4. 期末余额	33,550,324.13	6,149,766.91	4,831,029.02	44,531,120.06
三、减值准备				
1. 期初余额	1,093,555.91	1,323,772.78	1,026,345.86	3,443,674.55
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他				
3. 本期减少金额	23,423.63			23,423.63
(1) 处置或报废				
(2) 转至投资性房地	23,423.63			23,423.63
(3) 其他				
4. 期末余额	1,070,132.28	1,323,772.78	1,026,345.86	3,420,250.92

四、账面价值				
1. 期末账面价值	38,466,277.10	606,197.49	1,021,779.15	40,094,253.74
2. 期初账面价值	61,262,012.11	709,912.41	894,943.20	62,866,867.72

(2). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋建筑物	4,991,621.81	3,514,533.92	274,342.57	1,202,745.32	
机器设备	3,576,189.13	2,977,423.85	392,262.93	206,502.35	
办公设备	2,259,600.34	1,595,272.75	544,670.56	119,657.03	
合计	10,827,411.28	8,087,230.52	1,211,276.06	1,528,904.70	

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋建筑物	19,274,775.54
机器设备	40,465.65
合计	19,315,241.19

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
精铸厂房	7,874,046.27	简易建筑
简易仓库	3,161,427.36	简易建筑
热处理厂房	7,187,560.10	简易建筑
房屋附属工程	1,051,741.81	简易建筑
广州办事处	40,453.67	简易建筑
合计	19,315,229.21	

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

12、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	电脑软件	合计
----	-------	------	----

一、账面原值			
1. 期初余额	21,556,160.72	134,698.00	21,690,858.72
2. 本期增加金额	2,311,436.39	15,833.18	2,327,269.57
(1) 购置	2,311,436.39	15,833.18	2,327,269.57
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额		97.22	97.22
(1) 处置			
(2) 其他		97.22	97.22
4. 期末余额	23,867,597.11	150,433.96	24,018,031.07
二、累计摊销			
1. 期初余额	11,449,416.11	100,789.65	11,550,205.76
2. 本期增加金额	471,190.80	11,281.11	482,471.91
(1) 计提	471,190.80	11,281.11	482,471.91
3. 本期减少金额		97.22	97.22
(1) 处置			
(2) 其他		97.22	97.22
4. 期末余额	11,920,606.91	111,973.54	12,032,580.45
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	11,946,990.20	38,460.42	11,985,450.62
2. 期初账面价值	10,106,744.61	33,908.35	10,140,652.96

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

13、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

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	103,547,412.34	25,886,853.08	22,097,472.72	5,524,368.18
其他权益工具投资公允价值变动	5,385,600.00	1,346,400.00	656,700.00	164,175.00
合计	108,933,012.34	27,233,253.08	22,754,172.72	5,688,543.18

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
其他权益工具投资公允价值变动	255,008,141.61	63,752,035.40	170,490,157.60	42,622,539.40
合计	255,008,141.61	63,752,035.40	170,490,157.60	42,622,539.40

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

14、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合作项目投资	2,589,060,000.00	2,408,570,500.00
合计	2,589,060,000.00	2,408,570,500.00

其他说明：

(1) 合作项目投资情况：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
兴宁市鸿源房地产开发有限公司	588,500,000.00	26,120,000.00	562,380,000.00	588,500,000.00	-	588,500,000.00
梅州佳旺房地产有限公司	588,140,000.00	18,060,000.00	570,080,000.00	592,040,000.00	-	592,040,000.00
广东富兴贸易有限公司	551,980,500.00	30,880,500.00	521,100,000.00	472,170,500.00	-	472,170,500.00
兴宁市祺盛实业有限公司	599,360,000.00	-	599,360,000.00	386,360,000.00	-	386,360,000.00

项 目	期末余额			期初余额		
兴宁市正和房地产开发有限公司	135,500,000.00	2,890,000.00	132,610,000.00	159,500,000.00	-	159,500,000.00
肇庆星越房地产开发有限公司	206,000,000.00	2,470,000.00	203,530,000.00	210,000,000.00	-	210,000,000.00
合 计	2,669,480,500.00	80,420,500.00	2,589,060,000.00	2,408,570,500.00	-	2,408,570,500.00

(2) 减值准备计提情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	-	-	-	-
2019 年 1 月 1 日余额在本期	-	-	-	-
---转入第二阶段	-	-	-	-
---转入第三阶段	-	-	-	-
---转回第二阶段	-	-	-	-
---转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	80,420,500.00	-	80,420,500.00
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额余额	-	80,420,500.00	-	80,420,500.00

(3) 2016 年 12 月 5 日, 根据公司之子公司广东明珠集团置地有限公司(以下简称“明珠置地”)与兴宁市鸿源房地产开发有限公司(以下简称“鸿源地产”)签订的《共同合作投资合同》, 明珠置地自合同生效日起分期多次向鸿源地产出资总额不超过 5.9 亿元, 用于支付鸿源地产所拥有的位于广东省兴宁市宁新大岭村的“鸿贵园”房地产开发项目的工程建筑款, 鸿源地产自出资的次月起以 18% 的年分配率向明珠置地分配利润, 合作期限为 48 个月, 鸿源地产自房地产开发项目销售收入之月实现起逐月返还投资款, 至合作期限满当月还清所有投资款。何全君、何柏东、何权霖、钟春香为鸿源地产履行合同提供个人连带责任保证担保, 钟春香以其持有鸿源地产的股权为该公司履行合同提供质押担保, 广东鸿源集团有限公司为鸿源地产履行合同提供连带责任保证担保并以其持有兴宁市鸿源建筑工程有限公司的股权为鸿源地产履行合同提供质押担保, 鸿源地产以该合同所述的开发项目为其履行合同提供抵押担保(尚未办妥抵押登记手续), 明珠置地与鸿源地产对项目资金、销售收入款项、施工情况实施共同监管。

2019 年 2 月 1 日, 明珠置地与鸿源地产签订补充协议, 约定鸿源地产停止办理开发项目抵押登记手续, 但如果鸿源地产未能按约定履行相关义务, 需按明珠置地要求的任何方式处置开发项

目或股权，所得款项优先偿还所欠明珠置地的款项；同时，协议约定鸿源地产需在 2019 年 11 月 30 日前确定明珠置地认可的第三方，由第三方受让明珠置地在上述合同的全部权利义务，由第三方或鸿源地产在 2019 年 11 月 30 日前支付按原合同约定应付明珠置地的全部款项；同时，还约定了明珠置地有权向任何第三方转让合同项下相关的权利和义务。

2019 年 11 月 1 日，明珠置地与鸿源地产签订了补充协议，将上述合同的到期日由 2019 年 11 月 30 日修改为 2021 年 11 月 15 日。

(4) 2017 年 1 月 16 日，明珠置地与梅州佳旺房地产有限公司（以下简称“佳旺地产”）签订的《共同合作投资合同》和 2018 年 7 月 3 号签订的《共同合作投资合同》之补充合同 1 号，明珠置地自合同生效日起分期多次向佳旺地产出资总额不超过 6 亿元，用于支付佳旺地产所拥有的位于广东省梅州市梅江区三角镇梅塘村、宫前村（梅塘东路以南）的“怡景花园”房地产开发项目的工程建筑款，佳旺地产自出资的次月起以 18% 的年分配率向公司分配利润，合作期限为 36 个月，佳旺地产自房地产开发项目销售收入之月实现起逐月返还投资款，至合作期限满当月还清所有投资款。钟聪芳以其持有广东佳旺房地产有限公司的股权为佳旺地产履行合同提供质押担保，广东佳旺房地产有限公司为佳旺地产履行合同提供连带责任保证担保并以其持有佳旺地产的股权为佳旺地产履行合同提供质押担保，佳旺地产以该合同所述的开发项目为其履行合同提供抵押担保（尚未办妥抵押登记手续），明珠置地与佳旺地产对项目资金、销售收入款项、施工情况实施共同监管。

2019 年 2 月 1 日，明珠置地与佳旺地产签订补充协议，约定佳旺地产停止办理开发项目抵押登记手续，但如果佳旺地产未能按约定履行相关义务，需按明珠置地要求的任何方式处置开发项目或股权，所得款项优先偿还所欠明珠置地的款项；同时，协议约定佳旺地产需在 2019 年 11 月 30 日前确定明珠置地认可的第三方，由第三方受让明珠置地在上述合同的全部权利义务，由第三方或佳旺地产在 2019 年 11 月 30 日前支付按原合同约定应付明珠置地的全部款项；同时，还约定了明珠置地有权向任何第三方转让合同项下相关的权利和义务。

2019 年 11 月 1 日，明珠置地与佳旺地产签订了补充协议，将上述合同的到期日由 2019 年 11 月 30 日修改为 2021 年 11 月 15 日。

(5) 2018 年 7 月 26 日，明珠置地与兴宁市祺盛实业有限公司（以下简称“祺盛实业”）签订的《共同合作投资合同》，明珠置地自合同生效日起分期多次向祺盛实业出资总额不超过 6 亿元，用于支付祺盛实业所拥有位于广东省兴宁市城南社区兴宁大道西侧“联康城”（第六、七期）房地产开发项目的合作投资。祺盛实业自出资的次月起以 18% 的年分配率向明珠置地分配利润，合作期限为 60 个月，祺盛实业自房地产开发项目销售收入之月实现起逐月返还投资款，至合作期限满当月还清所有投资款。刘伟权为祺盛实业履行合同提供个人连带责任保证担保，叶庆香、黄浪涛以其持有祺盛实业的股权为该公司履行合同提供质押担保，祺盛实业以该合同所述的开发项目为其履行合同提供抵押担保（尚未办妥抵押登记手续），明珠置地与祺盛实业对项目资金、销售收入款项、施工情况实施共同监管。

2019 年 4 月 18 日，明珠置地与祺盛实业签订补充协议，约定祺盛实业停止办理开发项目抵押登记手续，但如果祺盛实业未能按约定履行相关义务，需按明珠置地要求的任何方式处置开发项目或股权，所得款项优先偿还所欠明珠置地的款项；同时，协议约定祺盛实业需在 2020 年 12 月 30 日前确定明珠置地认可的第三方，由第三方受让明珠置地在上述合同的全部权利义务，由第三方或祺盛实业在 2020 年 12 月 30 日前支付按原合同约定应付明珠置地的全部款项；同时，还约定了明珠置地有权向任何第三方转让合同项下相关的权利和义务。

2019 年 11 月 1 日，明珠置地与祺盛实业签订了补充协议，将上述合同的到期日由 2020 年 12 月 30 日修改为 2021 年 11 月 15 日。

(6) 2018 年 12 月 11 日，明珠置地与兴宁市正和房地产开发有限公司（以下简称“正和地产”）签订的《共同合作投资合同》，明珠置地自合同生效日起分期多次向正和地产出资总额不超过 1.68 亿元，用于支付正和地产所拥有的位于广东省兴宁市兴福路西侧、锦绣大道北侧的“弘和帝璟”房地产开发项目的工程建筑款，正和地产自出资的次月起以 18%的年分配率向明珠置地分配利润，合作期限为 18 个月，正和地产自房地产开发项目销售收入之月起逐月返还投资款，至合作期限满当月返还所有投资款。陈清平为正和地产履行合同提供个人连带责任保证担保并以其持有正和地产的股权为该公司履行合同提供质押担保，正和地产以该合同所述的开发项目为其履行合同提供抵押担保（尚未办妥抵押登记手续），明珠置地与正和地产对项目资金、销售收入款项、施工情况实施共同监管。

2019 年 4 月 18 日，明珠置地与正和地产签订补充协议，约定正和地产停止办理开发项目抵押登记手续，但如果正和地产未能按约定履行相关义务，需按明珠置地要求的任何方式处置开发项目或股权，所得款项优先偿还所欠明珠置地的款项；同时，协议约定正和地产需在 2020 年 3 月 30 日前确定明珠置地认可的第三方，由第三方受让明珠置地在上述合同的全部权利义务，由第三方或正和地产在 2020 年 3 月 30 日前支付按原合同约定应付明珠置地的全部款项；同时，还约定了明珠置地有权向任何第三方转让合同项下相关的权利和义务。

2019 年 11 月 1 日，明珠置地与正和地产签订了补充协议，将上述合同的到期日由 2020 年 3 月 30 日修改为 2021 年 3 月 30 日。

(7) 2016 年 12 月 19 日，根据公司之子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门”）与广东富兴贸易有限公司（以下简称“广东富兴”）签订的《共同合作投资合同》，广州阀门自合同生效日起分期多次向广东富兴出资总额不超过 5.6 亿元，用于支付广东富兴所拥有的位于广东省兴宁市纺织路 88 号的“经典名城”房地产开发项目的工程建筑款，广东富兴自出资的次月起以 18%的年分配率向广州阀门分配利润，合作期限为 36 个月，广东富兴自房地产开发项目销售收入实现之月起逐月返还投资款，至合作期限满当月还清所有投资款。徐毅坚、陈云香为广东富兴履行合同提供个人连带责任保证担保，广东科美实业有限公司为广东富兴履行合同提供连带责任保证担保，徐毅坚以其持有广东富兴的股权为该公司履行合同提供质押担保，广东富兴摩托车实业有限公司为广东富兴履行合同提供连带责任保证担保并以其持有广东富兴的股权为公

司履行合同提供质押担保，广东富兴以该合同所述的开发项目为其履行合同提供抵押担保（尚未办妥抵押登记手续），广州阀门与广东富兴对项目资金、销售收入款项、施工情况实施共同监管。

2019 年 2 月 1 日，广州阀门与广东富兴签订补充协议，约定广东富兴停止办理开发项目抵押登记手续，但如果广东富兴未能按约定履行相关义务，需按广州阀门要求的任何方式处置开发项目或股权，所得款项优先偿还所欠广州阀门的款项；同时，协议约定广东富兴需在 2019 年 11 月 30 日前确定广州阀门认可的第三方，由第三方受让广州阀门在上述合同的全部权利义务，由第三方或广东富兴在 2019 年 11 月 30 日前支付按原合同约定应付广州阀门的全部款项；同时，还约定了广州阀门有权向任何第三方转让合同项下相关的权利和义务。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门与广东富兴签订了补充协议，将上述合同的到期日由 2019 年 11 月 30 日修改为 2021 年 11 月 15 日。

(8) 2018 年 7 月 3 日，广州阀门与肇庆星越房地产开发有限公司（以下简称“肇庆星越”）签订的《共同合作投资合同》，广州阀门自合同生效日起分期多次向肇庆星越出资总额不超过 2.1 亿元，用于支付肇庆星越所拥有的位于广东省肇庆市 110 区端州一路西侧“泰宁华府”房地产开发项目的工程建筑款，肇庆星越自出资的次月起以 18% 的年分配率向广州阀门分配利润，合作期限为 24 个月，肇庆星越自房地产开发项目销售收入之月起逐月返还投资款，至合作期限满当月返还所有投资款。孙岭山、杨成杰、陈清平为肇庆星越履行合同提供个人连带责任保证担保，兴宁市丰源实业有限公司以其持有肇庆星越的股权为该公司履行合同提供质押担保，肇庆星越以该合同所述的开发项目为其履行合同提供抵押担保（尚未办妥抵押登记手续），广州阀门与肇庆星越对项目资金、销售收入款项、施工情况实施共同监管。

2019 年 4 月 18 日，广州阀门与肇庆星越签订补充协议，约定肇庆星越停止办理开发项目抵押登记手续，但如果肇庆星越未能按约定履行相关义务，需按广州阀门要求的任何方式处置开发项目或股权，所得款项优先偿还所欠广州阀门的款项；同时，协议约定肇庆星越需在 2020 年 6 月 30 日前确定广州阀门认可的第三方，由第三方受让广州阀门在上述合同的全部权利义务，由第三方或肇庆星越在 2020 年 6 月 30 日前支付按原合同约定应付广州阀门的全部款项；同时，还约定了广州阀门有权向任何第三方转让合同项下相关的权利和义务。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门与肇庆星越签订了补充协议，将上述合同的到期日由 2020 年 6 月 30 日修改为 2021 年 6 月 30 日。

15、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	40,000,000.00	40,000,000.00
保证借款	159,900,000.00	20,000,000.00
保证、质押借款	130,000,000.00	144,800,000.00
抵押、质押借款	50,000,000.00	46,500,000.00

保证、抵押借款	-	30,000,000.00
应付未到付息日的短期借款利息	639,591.88	578,067.86
合计	380,539,591.88	281,878,067.86

短期借款分类的说明：

公司按借款条件对短期借款进行分类。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

16、应付账款

(1). 应付账款列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	3,188,469.35	7,811,567.12
1 至 2 年	1,383,782.89	103,067.16
2 至 3 年		2,121,184.42
3 年以上	10,917,312.30	8,838,146.16
合计	15,489,564.54	18,873,964.86

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏春兰清洁能源研究院有限公司	1,970,414.00	未到结算期
广东旺朋建设集团有限公司梅州分公司	1,383,782.89	未到结算期
合计	3,354,196.89	/

其他说明

☐适用 ☒不适用

17、预收款项

(1). 预收账款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	6,160,651.45	
3 年以上	299,566.22	299,566.22
合计	6,460,217.67	299,566.22

截止2019年12月31日，预收款项期末余额中不存在预收持有本公司5%(含5%)以上表决权的股

东及关联方款项。

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明

☒ 适用 ☐ 不适用

截至 2019 年 12 月 31 日，预收款项期末余额中不存在预收持有本公司 5%(含 5%) 以上表决权的股东及关联方款项。

18、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	996,904.63	8,743,273.98	7,315,196.98	2,424,981.63
二、离职后福利-设定提存计划		104,845.47	104,845.47	-
三、辞退福利		38,784.78	38,784.78	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	996,904.63	8,886,904.23	7,458,827.23	2,424,981.63

(2). 短期薪酬列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	953,283.26	8,411,427.89	6,948,507.89	2,416,203.26
二、职工福利费		77,068.60	77,068.60	
三、社会保险费		65,198.87	65,198.87	
其中：医疗保险费		59,186.57	59,186.57	
工伤保险费		1,771.50	1,771.50	
生育保险费		4,240.80	4,240.80	
四、住房公积金		23,085.00	23,085.00	
五、工会经费和职工教育经费	43,621.37	166,493.62	201,336.62	8,778.37
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	996,904.63	8,743,273.98	7,315,196.98	2,424,981.63

(3). 设定提存计划列示

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☒ 适用 ☐ 不适用

离职后福利明细如下：

项 目	期初余额	本期增加额	本期支付额	期末余额
1、基本养老保险	-	101,631.34	101,631.34	-
2、失业保险费	-	3,214.13	3,214.13	-
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合 计	-	104,845.47	104,845.47	-

19、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,259,990.48	5,660,389.02
企业所得税	142,558,246.99	127,922,147.65
个人所得税	90,248.55	30,585.83
城市维护建设税	298,199.34	396,227.23
房产税	60,897.64	60,308.09
教育费附加	127,799.71	166,954.80
印花税	16,484.50	144,720.90
地方教育附加	85,199.81	111,303.22
合计	147,497,067.02	134,492,636.74

其他说明：

主要税项适用税率参见本附注四。

20、 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,240,912.98	5,163,844.24
合计	3,240,912.98	5,163,844.24

其他说明：

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

□适用 √不适用

应付股利

(2). 分类列示

□适用 √不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
补偿款	1,528,633.82	3,246,065.22
押金及保证金	1,255,637.93	1,127,555.88
其他款项	456,641.23	790,223.14
合计	3,240,912.98	5,163,844.24

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
财政局国企职工解除劳动合同关系经济补偿款	1,528,633.82	正按计划支付
合计	1,528,633.82	/

其他说明：

□适用 √不适用

21、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	270,000,000.00	96,282,549.73
合计	270,000,000.00	96,282,549.73

22、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付未到付息日的长期借款利息	819,333.34	1,013,925.00
合计	819,333.34	1,013,925.00

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

23、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押、保证借款	270,000,000.00	540,000,000.00
合计	270,000,000.00	540,000,000.00

长期借款分类的说明：

公司按借款条件对长期借款进行分类。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

长期借款年利率区间：5.225%至 7.360%。

24、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	466,824,742.00			140,047,423.00		140,047,423.00	606,872,165.00

其他说明：

股本历年变动具体情况参见本附注一。

25、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,942,618,551.00		140,047,423.00	1,802,571,128.00
其他资本公积	6,101,906.57		-	6,101,906.57
合计	1,948,720,457.57		140,047,423.00	1,808,673,034.57

注：资本公积本期减少是公司以资本公积转增股本的减少数。

26、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	127,375,093.20	79,789,084.01			19,947,271.00	59,841,813.01	-	187,216,906.21
其中：其他权益工具投资公允价值变动	127,375,093.20	79,789,084.01			19,947,271.00	59,841,813.01	-	187,216,906.21
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其他综合收益	127,375,093.20	79,789,084.01	-	-	19,947,271.00	59,841,813.01	-	187,216,906.21

合计								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

27、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	244,125,349.13	35,378,631.49		279,503,980.62
合计	244,125,349.13	35,378,631.49		279,503,980.62

注：本期增加的盈余公积系根据母公司净利润的10%计提的法定盈余公积。

28、 未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,810,871,034.01	2,467,208,428.72
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-339,077.45	-
调整后期初未分配利润	2,810,531,956.56	2,467,208,428.72
加：本期归属于母公司所有者的净利润	371,003,912.38	388,142,365.08
减：提取法定盈余公积	35,378,631.49	28,140,893.82
提取任意盈余公积		-
提取一般风险准备		-
应付普通股股利	28,009,484.52	16,338,865.97
转作股本的普通股股利		-
期末未分配利润	3,118,147,752.93	2,810,871,034.01

2019 年 4 月 18 日，公司股东大会审议通过了关于 2019 年度利润分配及资本公积转增股本的议案，以公司期末余额的总股本 466,824,742 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.60 元（含税），共计派发现金股利 28,009,484.52 元（含税），同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 140,047,423 股，转增后公司总股本增加至 606,872,165 股。

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-339,077.45 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

29、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	536,005,772.41	260,904,572.21	128,991,117.22	96,287,027.54
其他业务	650,099,678.72	4,209,340.66	589,515,460.35	4,310,870.71

合计	1,186,105,451.13	265,113,912.87	718,506,577.57	100,597,898.25
----	------------------	----------------	----------------	----------------

(2) 主营业务收入及主营业务成本分产品列示如下:

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
贸易类	94,323,989.47	88,293,823.21	102,768,311.50	96,287,027.54
一级土地开发业务	441,681,782.94	172,610,749.00	26,222,805.72	-
合 计	536,005,772.41	260,904,572.21	128,991,117.22	96,287,027.54

(3) 其他业务收入及其他业务成本分类列示如下:

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收 入	成 本	收 入	成 本
一级土地开发相关业务	203,136,000.00	-	203,136,000.00	-
共同合作业务	440,898,483.62	-	270,650,080.38	-
财务资助业务	-	-	109,687,618.26	-
出租物业等	6,065,195.10	4,209,340.66	5,981,639.85	4,310,870.71
委托贷款业务	-	-	60,121.86	-
合 计	650,099,678.72	4,209,340.66	589,515,460.35	4,310,870.71

注:一级土地开发相关业务收入系公司确认的“兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目”投资弥补专项资金收入。

30、税金及附加

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,500,715.46	1,925,463.01
教育费附加	1,074,592.07	825,198.47
房产税	1,248,728.98	1,311,899.24
土地使用税	168,341.42	129,271.74
印花税	102,286.80	258,449.60
地方教育附加	716,394.74	550,132.30
合计	5,811,059.47	5,000,414.36

31、管理费用

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,875,654.23	5,739,859.89

折旧与摊销	4,163,431.07	4,098,994.77
办公费	843,291.82	1,170,711.06
差旅费	115,612.44	162,052.51
业务招待费	1,356,749.16	1,387,852.46
咨询费	1,015,177.76	188,679.25
中介机构费	2,086,279.54	1,702,738.54
信息披露费	320,000.01	347,924.54
绿化费	377,400.00	333,800.00
修理费	206,135.69	391,794.68
保安费	528,896.84	690,081.28
其他费用	507,555.07	153,500.12
合计	20,396,183.63	16,367,989.10

32、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,717,707.08	26,674,445.84
减：利息收入	-274,245.91	-1,347,487.15
手续费等	5,661,652.17	7,937,156.30
合计	26,105,113.34	33,264,114.99

33、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		14,070,435.20
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	12,700,656.00	
理财产品收益		118,687.01
合计	12,700,656.00	14,189,122.21

34、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,029,439.61	
合作项目预期信用减值损失	-80,420,500.00	
合计	-81,449,939.61	

35、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-1,543,308.64
合计		-1,543,308.64

36、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
赔偿收入等	12,631,432.23	1,421,009.31	12,631,432.23
合计	12,631,432.23	1,421,009.31	12,631,432.23

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

37、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
对外捐赠	14,951,900.00		14,951,900.00
合计	14,951,900.00		14,951,900.00

其他说明：

上述对外捐赠本期发生额为公司通过向兴宁市永和镇大成村村民委员会捐赠定向帮扶资金（详见公告临 2019-059）。

38、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	217,157,365.92	141,343,882.54
递延所得税费用	-20,362,484.90	-385,827.16
合计	196,794,881.02	140,958,055.38

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	797,609,430.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	199,402,357.61
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-62,027.83
非应税收入的影响	-3,175,164.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	629,715.24
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	
所得税费用	196,794,881.02

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

39、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的银行存款利息	274,245.91	1,347,487.15
收到其他款项	12,631,972.23	575,281.16
合计	12,906,218.14	1,922,768.31

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的一级土地开发相关款项	462,323,085.88	242,554,413.90
捐赠支出	14,951,900.00	-
支付营业费用和管理费用等	7,321,053.67	6,524,588.61
支付的金融机构手续费	5,661,652.17	7,937,156.30
支付的其他款项	1,902,673.80	4,130,200.27
合计	492,160,365.52	261,146,359.08

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到归还的财务资助款	-	1,090,100,000.00
合计	-	1,090,100,000.00

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的借款保证金	5,201,875.00	3,406,103.91
合计	5,201,875.00	3,406,103.91

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的借款保证金	5,279,903.13	-
合计	5,279,903.13	-

40、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	600,814,549.42	436,384,928.37
加：资产减值准备	81,449,939.61	1,543,308.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,890,299.82	7,944,772.54
使用权资产摊销		
无形资产摊销	482,471.91	465,092.94
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	20,717,707.08	26,674,445.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-12,700,656.00	-14,245,636.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-20,362,484.90	-385,827.16
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,411,617.06	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	13,043,183.00	-35,804,687.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,805,458.58	11,675,975.70
其他	-289,712,336.88	-246,950,255.86
经营活动产生的现金流量净额	393,405,597.42	187,302,116.48
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
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	101,519,469.09	34,080,096.02
减：现金的期初余额	34,080,096.02	123,454,896.37
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	67,439,373.07	-89,374,800.35

注：上述 2019 年的“其他”-289,712,336.88 元系支付的一级土地开发相关款项；2018 年的“其他”-246,950,255.86 元系支付的一级土地开发相关款项。

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	101,519,469.09	34,080,096.02
其中：库存现金	3,199.57	7,270.88
可随时用于支付的银行存款	101,516,269.52	34,072,825.14
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	101,519,469.09	34,080,096.02
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

41、所有权或使用权受到限制的资产

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
存货	8,409,526.89	为本公司银行借款设置抵押担保
投资性房地产	17,157,258.53	为本公司银行借款设置抵押担保
其他权益工具投资	576,300,584.34	为本公司银行借款设置质押担保
合计	601,867,369.76	/

其他说明：

注：除上述受限资产外，根据 2016 年 9 月 28 日与各银行签订的《兴宁市南部新城首期第一批项目应收账款质押合同》，本公司及子公司广东明珠集团城镇运营开发有限公司将本附注五-8-（1）所披露的与南部新城项目相关的全部权益和收益为公司长期借款提供质押担保。

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐ 适用 ☒ 不适用

2、同一控制下企业合并

☐ 适用 ☒ 不适用

3、 反向购买

☐适用 ☒不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	
广东明珠集团广州阀门有限公司	广州市	广东省广州市黄埔区黄埔东路 5 号东城广场 1609 房	制造业	90	-	投资设立
广东明珠集团置地有限公司	兴宁市	兴宁市官汕路 99 号	房地产开发	100	-	投资设立
广东明珠集团城镇运营开发有限公司	兴宁市	兴宁市官汕路 99 号 5 楼	土地一级开发	92	-	投资设立

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
广东明珠集团广州阀门有限公司	10%	4,185,509.85	6,916,000.00	57,303,725.84
广东明珠集团城镇运营开发有限公司	8%	225,625,127.19	-	570,607,641.19

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

√适用 □不适用

注:2014 年 11 月 20 日,公司与兴宁市政府签订的《兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设合作协议》及相关合同(以下简称“合作协议”),公司与兴宁市城市投资发展有限公司、恩平市二建集团有限公司共同出资组建广东明珠集团城镇运营开发有限公司负责开发运营兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设。根据合作协议,广东明珠集团城镇运营开发有限公司的可分配利润需优先分配给兴宁市城市投资发展有限公司,优先分配利润以兴宁市政府向广东明珠集团城镇运营开发有限公司支付的贷款利息专项资金、亏损弥补专项资金以及兴宁市政府向公司、恩平市二建集团有限公司支付的投资弥补专项资金之和为限,可供分配利润在扣除优先分配利润后仍有剩余的,剩余部分按照广东明珠集团城镇运营开发有限公司各股东在项目公司的实际已缴出资比例进行分配。

根据上述规定,广东明珠集团城镇运营开发有限公司本期实现的净利润均为归属于少数股东的损益。

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广东明珠集团广州阀门有限公司	21,743.98	73,450.23	95,194.21	37,890.49	-	37,890.49	39,353.79	68,464.89	107,818.68	47,874.48	-	47,874.48
广东明珠集团城镇运营开发有限公司	394,427.13	7.90	394,435.03	34,378.91	27,000.00	61,378.91	372,716.87	18.38	372,735.25	8,256.79	54,000.00	62,256.79

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广东明珠集团广州阀门有限公司	12,350.15	4,185.51	4,185.51	4,954.60	14,212.04	7,547.83	7,547.83	14,463.31
广东明珠集团城镇运营开发有限公司	47,532.21	22,562.51	22,562.51	1,644.42	5,984.12	4,069.47	4,069.47	-23,422.23

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

八、与金融工具相关的风险

☒适用 ☐不适用

本公司的金融工具系包括应收款项、应收票据、其他权益工具投资、其他非流动资产、应付款项、短期借款、长期借款及其他金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。公司风险管理的目标是在风险和收益之间取得恰当的平衡下，力求降低金融风险对公司经营业绩的负面影响降到最低水平。公司经营管理层全面负责风险管理目标和政策的确定，并对风险管理目标和政策承担最终责任。公司在经营过程中面临各种金融风险主要包括信用风险、市场风险和流动性风险，具体情况如下：

1、信用风险

公司的信用风险主要与应收款项、应收票据和共同合作投资项目形成的其他非流动资产有关，可能引起本公司财务损失的最大风险主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生损失的风险，即预期信用损失。

为降低信用风险，公司对信用风险按组合分类进行管理，在业务发生前端执行风险把控及信用审批制度，对于新客户，对其信用状况进行评估，特别针对合作投资项目，要求合作方提供足

额的资产进行担保或提供个人连带责任担保。在合作期，指定了专人对这些投资项目进行追踪管理，并持续关注其资产、负债、利润及资金状况。期末管理层对这些金融投资的减值及回收情况进行风险评估及测试，管理层认为必要时，聘请专业机构对投资项目进行减值测试。

2、市场风险

公司的市场风险主要源于金融工具的公允价值及未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，市场价格（主要包括但不限于利率风险、合作项目当地房价及产品价格等）波动可能会引起借款利息费用、权益工具投资利得或合作项目定期收益的不能及时回收风险而影响公司经营业绩。

公司面临的利率风险主要来源于银行借款的利率波动。公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求。并且通过拓宽融资渠道，提高公司信用评级，合理降低利率波动风险。

公司为降低合作项目当地房价波动风险指定了专人对这些权益投资和投资项目进行追踪管理，及时关注其收益是否按合同约定期间收回，监控被投资公司留存收益分配情况及未来资金使用计划；对于收益长期不能得到保障的，管理层及时对这些投资项目进行评估处理或采取相应措施。

3、流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可变现的其他资产以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
其中：广东兴宁农村商业银行股份有限公司			132,557,040.00	132,557,040.00
广东大顶矿业股份有限公司			416,356,700.00	416,356,700.00
广东明珠集团深圳投资有限公司			355,632,300.00	355,632,300.00
广东云山汽车有限公司			36,614,400.00	36,614,400.00
广东明珠珍珠红酒业有限公司			118,995,900.00	118,995,900.00
龙江银行股份有限公司			159,943,884.34	159,943,884.34
（四）投资性房地产				

持续以公允价值计量的资产总额			1, 220, 100, 224. 34	1, 220, 100, 224. 34
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

公司第一层次公允价值计量项目的市价为交易所等活跃市场期末时点收盘价。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

公司第二层次公允价值计量项目采用的估值技术根据该资产或负债的特征对输入值进行调整，特征包括资产状况或所在位置、输入值与类似资产或负债的相关程度、可观察输入值所在市场的交易量和活跃程度等，本层次输入值在几乎整个期限内是可观察的，包括活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；市场验证的输入值等。

公司使用重要的不可观察输入值对第二层次输入值进行调整，且该调整对公允价值计量整体而言是重要的，公允价值计量结果应当划分为第三层次。

截止 2019 年 12 月 31 日，公司不存在持续和非持续第二层次公允价值计量项目。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

(1) 截止 2019 年 12 月 31 日，持续第三层次公允价值计量项目情况如下：

项 目	期末余额公允价值	估值技术	重要参数	对公允价值影响及范围区间
广东大顶矿业股份有限公司	416, 356, 700. 00	收益法	估计未来矿价	估计价格越高，公允价值越高，290、380 元/吨左右
			总销量	总销量越高，公允价值越高，140 万吨左右
			折现率	折现率越高，公允价值越低，具体为 10. 78%
			流动性折扣	流动性折扣越高，公允价值越低，在 9%-11%之间
广东明珠集团深圳投资有限公司	355, 632, 300. 00	成本法	重置价格	重置价格越高，估值越高，与各项资产当前价格正相关
广东云山汽车有限公司	36, 614, 400. 00		流动性折扣	流动性折扣越高，公允价值越低，

广东明珠珍珠红酒业有限公司	118,995,900.00			在 9%-11%之间
龙江银行股份有限公司	159,943,884.34	上市公司比较法	流动性折扣	流动性折扣越高，公允价值越低，在 18%-20%之间
广东兴宁农村商业银行股份有限公司	132,557,040.00	最近融资价格法	最近融资价格	最近融资价格越高。公允价值越高，2.2 元/股
合 计	1,220,100,224.34			

(2) 自 2019 年 1 月 1 日起，公司对上述项目按持续第三层次公允价值计量，不存在非持续第三层次公允价值计量项目。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

(1) 持续的第三层次公允价值计量项目的期初与期末账面价值间的调节信息情况如下：

项目	2019 年 1 月 1 日	转入第三层级	转出第三层级	本期利得或损失总额			购买、发行、出售、结算		期末余额	对于报告期末持有的资产，计入损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	计入递延所得税资产/负债	购买	其他		
其他权益工具投资	1,140,311,140.33	-	-	-	59,841,813.01	19,947,271.00	-	-	1,220,100,224.34	-

(2) 不可观察参数敏感性分析

公司金融工具第三层次公允价值的公允价值于若干情况下采用估值模型计量，该等模型依据的假设，并无相同工具的可观察现行市场交易价格支持，也不是以可观察市场数据为基础，不可观察参数敏感性分析如下：

①公司持续的第三层次公允价值计量项目是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的其他权益工具投资，不可观察参数的变化对当期的净利润不会产生影响；

②不可观察参数采用合理可行的替代假设产生的正、负 10%之间变动时，对本期计入其他综合收益影响在正、负 598 万元之间。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

√适用 □不适用

报告期内，公司持续的公允价值计量项目未发生在各层级之间转换的情况。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

√适用 □不适用

报告期内，公司估值技术未发生变更。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

不以公允价值计量的金融资产和金融负债主要包括：应收账款、其他应收款、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、短期借款、长期借款和一年内到期的非流动负债，这些金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

9、其他

□适用 √不适用

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
深圳市金信安投资有限公司	深圳市福田区	各种经济实体的投资	7,298	24.55	24.55

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是张坚力、张伟标

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司之子公司情况参见本附注七-1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

□适用 √不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
兴宁市金顺安投资有限公司	实际控制人控制的企业、持有公司 5%以上股权
兴宁市众益福投资有限公司	实际控制人控制的企业、持有公司 5%以上股权

广东省兴宁市明珠酒店有限公司	实际控制人控制的企业
兴宁市明珠投资集团有限公司	实际控制人控制的企业
兴宁市明珠物业有限公司	实际控制人控制的企业
深圳市众益福实业发展有限公司	实际控制人控制的企业
广东明珠养生山城茶文化产业链有限公司	实际控制人控制的企业
广东大顶矿业股份有限公司	实际控制人控制的企业
广东明珠集团深圳投资有限公司	实际控制人控制的企业
广东明珠珍珠红酒业有限公司	实际控制人控制的企业
广东明珠养生山城有限公司	实际控制人控制的企业
广东明珠珍珠红酒业销售有限公司	实际控制人控制的企业
广东明珠健康养生有限公司	实际控制人控制的企业
广东众益福医药科技有限公司	实际控制人控制的企业
兴宁市众益福贸易有限公司	实际控制人控制的企业
兴宁市明珠富拓实业有限公司	实际控制人控制的企业
广东明珠置业有限公司	实际控制人控制的企业
兴宁市明珠特色农业有限公司	实际控制人控制的企业
张文东	董事、总裁
欧阳璟	副董事长、董事会秘书
钟金龙	董事、财务总监
钟健如	董事
李杏	董事
王志伟	独立董事
吴美霖	独立董事
胡轶	独立董事
周小华	监事会主席
幸柳斌	监事
张东霞	监事
廖银娇	张伟标之妻子
赖伟娟	张坚力之妻子
其他关联方	根据相关规定属于关联方的关联自然人及关联企业，但由于未发生关联交易，根据重要性原则，未全部列示

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广东明珠珍珠红酒业销售有限公司	采购酒类和茶叶	1,317,173.00	1,279,085.80
兴宁市明珠物业有限公司	接受保安服务		513,207.52
广东众益福医药科技有限公司	采购山药和酒	4,399.40	-
兴宁市明珠富拓实业有限公司	采购花生油和高山茶油	57,798.00	-

出售商品/提供劳务情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐ 适用 ☒ 不适用

关联托管/承包情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司委托管理/出包情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

关联管理/出包情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广东明珠珍珠红酒业有限公司	房屋建筑物	1,696,566.65	1,783,938.13
广东明珠养生山城有限公司	房屋建筑物	163,428.60	176,428.55
广东明珠养生山城茶文化产业链有限公司	房屋建筑物	10,971.48	10,971.48
广东明珠珍珠红酒业销售有限公司	房屋建筑物	190,723.76	181,714.32
兴宁市明珠物业有限公司	房屋建筑物	7,771.44	23,314.32
广东明珠健康养生有限公司	房屋建筑物	21,564.77	19,519.92
广东众益福医药科技有限公司	房屋建筑物	287,361.90	143,680.95
广东明珠置业有限公司	房屋建筑物	15,542.88	-
兴宁市明珠投资集团有限公司	房屋建筑物	8,380.90	-
兴宁市明珠特色农业有限公司	房屋建筑物	345.73	-

本公司作为承租方：

☐ 适用 ☒ 不适用

关联租赁情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☐ 适用 ☒ 不适用

本公司作为被担保方

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
张伟标	144,800,000.00	2016.9.19	2019.9.19	是
张伟标、张文东、深圳市金信安投资有限公司	28,782,549.73	2017.9.27	2019.9.27	是
张坚力、张文东、兴宁市众益福贸易有限公司	30,000,000.00	2018.7.13	2020.7.12	否
张伟标、廖银娇	60,000,000.00	2018.9.29	2020.9.29	否



张坚力、赖伟娟	60,000,000.00	2019.2.2	2021.2.2	否
兴宁市众益福贸易有限公司	60,000,000.00	2019.2.2	2019.9.6	是
兴宁市众益福贸易有限公司	60,000,000.00	2019.9.6	2021.9.6	否
张伟标	150,000,000.00	2019.9.5	2024.9.11	否
广东明珠健康养生有限公司	304,758,188.00	2019.9.25	2022.9.24	否

关联担保情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

上述担保金额是根据关联方与贷款方所签订担保合同约定的最高担保额度，担保方式包括以关联方资产提供担保及关联方提供个人连带责任担保。

(5). 关联方资金拆借

☐ 适用 ☒ 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 关键管理人员报酬

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	691.70	373.74

(8). 其他关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

2019 年 8 月 28 日，公司董事会审议通过了关于联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项的议案，同意公司、公司之子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“明珠置地”）与本公司关联方兴宁市众益福贸易有限公司（以下简称“众益福贸易”）、广东明珠集团深圳投资有限公司（以下简称“深圳投资”）以各方持有的相关地块进行统一规划、联合报建、统一建设开发“明珠城”项目，并在项目进展符合法律规定条件和其他条件后，明珠置地将购买众益福贸易全部股权或众益福贸易及深圳投资在“明珠城”项目的全部项目权益（包括土地使用权、在建工程（如有）及其他权益），购买价格在有资质的第三方机构评估的基础上经各方协商确定。

鉴于董事会审议通过的上述议案中联合开发明珠城项目并涉及关联交易的具体实施方式及金额尚未确定，未达到召开股东大会的必要条件，公司董事会决定取消原定于 2019 年 9 月 16 日召开的 2019 年第三次临时股东大会，待该项目实际工作进展达到召开股东大会审议条件之时将再行召开股东大会审议，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司（包括明珠置地）按约定比例累计支付应属于本公司承担的该项目设计咨询费等合计 1,127,891.34 元。

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	广东明珠养生山城有限公司	28,600.00	28,600.00
其他应付款	广东明珠养生山城茶文化产业有限公司	1,920.00	1,920.00
其他应付款	广东明珠珍珠红酒业有限公司	347,182.00	282,282.00
其他应付款	广东明珠珍珠红酒业销售有限公司	33,520.00	31,800.00
其他应付款	兴宁市明珠物业有限公司	-	4,080.00
其他应付款	广东明珠健康养生有限公司	3,724.00	3,724.00
其他应付款	广东众益福医药科技有限公司	-	60,346.00
其他应付款	广东明珠置业有限公司	4,080.00	-
其他应付款	兴宁市明珠投资集团有限公司	1,600.00	-
其他应付款	兴宁市明珠特色农业有限公司	99.00	-

7、 关联方承诺

√适用 □不适用

关联方承诺详见本报告第五节第二项（一）“公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项”。

8、 其他

□适用 √不适用

十一、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十二、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

□适用 √不适用

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☐ 适用 ☒ 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

3、其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐ 适用 ☒ 不适用

2、利润分配情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	36,412,329.90
经审议批准宣告发放的利润或股利	36,412,329.90

2020 年 4 月 16 日，公司董事会审议通过了关于公司 2019 年度利润分配的议案，以公司 2019 年 12 月 31 日的总股本 606,872,165 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.60 元（含税），共计派发现金股利 36,412,329.90 元（含税），同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 182,061,650 股，转增后公司总股本增加至 788,933,815 股。该议案需经公司 2019 年度股东大会审议通过后方可执行。

3、销售退回

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☒ 适用 ☐ 不适用

自新冠肺炎疫情于 2020 年年初大规模爆发以来，疫情给国家部分行业及宏观经济带来较大影响，根据国务院应对新型冠状病毒感染肺炎疫情联防联控机制及广东省人民政府发布《广东省人民政府关于印发应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持企业复工复产若干政策措施的通知》等相关要求，公司自 2020 年 2 月下旬开始陆续复工，公司编制本财务报告时综合考虑疫情影响因素，但公司处在非严重疫区，疫情对目前公司业务经营产生的影响处于相对可控状态，公司将持续密切关注新冠肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对公司财务状况、经营业务、经营成果等方面的影响。

十四、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、 债务重组

☐适用 ☒不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；②本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；③本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

本公司的报告分部是提供不同业务类型的单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本公司报告分部包括：

—贸易分部

—房地产分部

—一级土地开发分部

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	分部 1 贸易分部	分部 1 房地产分部	分部 1 一级土地开发分部	分部间抵销	合计
营业收入	460,602,051.81	317,396,982.21	475,322,051.39	67,215,634.28	1,186,105,451.13
营业成本	159,715,082.43	-	172,610,749.00	67,211,918.56	265,113,912.87
资产总额	7,267,072,323.84	1,900,243,991.02	3,944,350,301.51	5,350,350,958.63	7,761,315,657.74
负债总额	1,018,094,045.46	173,579,722.71	613,789,078.67	708,991,177.78	1,096,471,669.06

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	37,742,743.88
1 年以内小计	37,742,743.88
1 至 2 年	35,536.67
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	2,201,079.01
4 至 5 年	
5 年以上	8,719,542.78
减值准备	-10,466,775.18
合计	38,232,127.16

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	48,698,902.34	100.00	10,466,775.18	21.49	38,232,127.16	55,138,874.83	100.00	10,017,218.07	18.17	45,121,656.76
其中:										
收贸易业务客户	48,698,902.34	100.00	10,466,775.18	21.49	38,232,127.16	55,138,874.83	100.00	10,017,218.07	18.17	45,121,656.76
收一级土地开发业务客户	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	48,698,902.34	100.00	10,466,775.18	21.49	38,232,127.16	55,138,874.83	100.00	10,017,218.07	18.17	45,121,656.76

按单项计提坏账准备:

☐ 适用 ☒ 不适用

按组合计提坏账准备:

☒ 适用 ☐ 不适用

组合计提项目: 收贸易业务客户

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
应收贸易业务客户:			
1 年以内 (含 1 年)	37,742,743.88	571,749.49	1.51%
1—2 年 (含 2 年)	35,536.67	1,574.10	4.43%
2—3 年 (含 3 年)	-	-	
3—4 年 (含 4 年)	2,201,079.01	1,173,908.81	53.33%
4—5 年 (含 5 年)	-	-	
5 年以上	8,719,542.78	8,719,542.78	100.00%
合计	48,698,902.34	10,466,775.18	21.49%

按组合计提坏账的确认标准及说明:

☐ 适用 ☒ 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

☐ 适用 ☒ 不适用

(3). 坏账准备的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	10,017,218.07	449,557.11				10,466,775.18
合计	10,017,218.07	449,557.11				10,466,775.18

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位名称	账面余额	占总额比例	坏账准备期末余额
第一名	34,657,403.31	71.17%	525,010.92
第二名	2,887,905.51	5.93%	43,747.71
第三名	2,201,079.01	4.52%	1,173,908.81
第四名	1,156,897.92	2.38%	1,156,897.92
第五名	745,911.05	1.53%	745,911.05
合计	41,649,196.80	85.53%	3,645,476.41

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

☐ 适用 ☒ 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

2、其他应收款

项目列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	130,591,837.53	372,294,715.28
合计	130,591,837.53	372,294,715.28

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(6). 坏账准备计提情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	132,852,396.08
1 年以内小计	132,852,396.08
1 至 2 年	1,425.00
2 至 3 年	10,658.61
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	5,873,551.69
坏账准备	-8,146,193.85
合计	130,591,837.53

(2). 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
子公司往来款	127,548,800.00	378,828,800.00
保证金及押金	5,326,003.13	46,100.00
单位往来款	4,918,404.75	4,908,390.75
个人往来款	944,823.50	940,219.55
合计	138,738,031.38	384,723,510.30

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	6,553,898.09	1,345.24	5,873,551.69	12,428,795.02
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-76.24	76.24		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	4,282,124.61	476.56	-	4,282,601.17
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	2,271,697.24	944.92	5,873,551.69	8,146,193.85

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	12,428,795.02		4,282,601.17			8,146,193.85
合计	12,428,795.02		4,282,601.17			8,146,193.85

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
第一名	子公司往来款	127,548,800.00	1 年以内	91.93%	2,181,084.48
第二名	保证金及押金	5,279,903.13	1 年以内	3.81%	90,286.34
第三名	单位往来款	660,000.00	5 年以上	0.48%	660,000.00
第四名	个人往来款	639,410.83	5 年以上	0.46%	639,410.83
第五名	单位往来款	408,139.00	5 年以上	0.29%	408,139.00
合计	/	134,536,252.96		96.97%	3,978,920.65

(7). 涉及政府补助的应收款项

☐适用 ☒不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

☐适用 ☒不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	4,641,676,482.85		4,641,676,482.85	4,290,246,482.85	-	4,290,246,482.85
合计	4,641,676,482.85		4,641,676,482.85	4,290,246,482.85	-	4,290,246,482.85

(1). 对子公司投资

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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
广东明珠集团广州阀门有限公司	385,200,000.00	-	-	385,200,000.00	-	-
广东明珠集团置地有限公司	1,145,046,482.85	351,430,000.00	-	1,496,476,482.85	-	-
广东明珠集团城镇运营开发有限公司	2,760,000,000.00	-	-	2,760,000,000.00	-	-
合计	4,290,246,482.85	351,430,000.00	-	4,641,676,482.85	-	-

(2). 对联营、合营企业投资

☐ 适用 ☒ 不适用

4、 营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	127,858,212.44	119,847,057.33	102,768,311.50	96,287,027.54
其他业务	209,242,337.96	4,209,340.66	209,200,618.85	4,310,870.71
合计	337,100,550.40	124,056,397.99	311,968,930.35	100,597,898.25

5、 投资收益

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	221,852,257.67	161,240,717.86
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		14,070,435.20
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	12,700,656.00	
合计	234,552,913.67	175,311,153.06

6、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

十六、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,320,467.77	发生额明细详见附注五-36、37
所得税影响额	580,116.94	
少数股东权益影响额	-883,861.86	
合计	-2,624,212.69	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

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	6.40%	0.61	0.61
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.45%	0.62	0.62

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☐不适用

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
备查文件目录	公司在董事会办公室备置有上述文件的原件供查阅。

董事长：张坚力

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 16 日

修订信息

☐适用 ☒不适用