

证券代码：600684

证券简称：珠江股份

广州珠江实业开发股份有限公司

2021 年第三季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

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

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务报表信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期	本报告期 比上年同 期增减变 动幅度 (%)	年初至报告期末	年初至报告期 末比上年同期 增减变动幅度 (%)
营业收入	180,523,139.56	-65.31	2,293,518,332.00	15.90
归属于上市公司股东的净利润	-91,838,043.96	-835.24	250,742,734.93	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-103,430,549.04	不适用	233,125,137.64	不适用

经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-569,080,687.37	不适用
基本每股收益(元/股)	-0.11	-1,200.00	0.29	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.11	-1,200.00	0.29	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-3.81	减少 4.29 个百分点	11.21	增加 11.69 个百分点
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	33,323,095,980.23	30,305,559,301.10		9.96
归属于上市公司股东的所有者权益	2,367,718,545.22	2,108,774,708.18		12.28

注：“本报告期”指本季度初至本季度末 3 个月期间，下同。

(二)非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
非流动性资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	12,863,964.38	12,866,592.32	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助(与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外)	209,056.07	1,092,322.51	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			

项目	本报告期金额	年初至报告期末金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,671,599.83	6,585,474.80	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		729,993.00	
对外委托贷款取得的损益		1,517,295.60	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	725,040.76	604,130.22	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减：所得税影响额	3,861,602.75	5,832,268.49	
少数股东权益影响额（税后）	15,553.21	-54,057.33	
合计	11,592,505.08	17,617,597.29	

将《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项目的情况说明

适用 不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

1. 主要会计数据、财务指标发生变动的情况及原因

- 营业收入本报告期较上年同期减少 65.31%，主要原因为上年同期仍有珠江悦界商业中心住宅批量交付，本报告期未有批量交付的安排，除此之外，由于公司在 2020 年及 2021 年一季度收回部分债权，本报告期债权投资收入较上年同期大幅度减少；指标年初至报告期末较上年同期增加 15.90%，主要为前三季度颐德大厦及旧有物业交付，确认收入；
- 归属于上市公司股东的净利润、基本每股收益及稀释每股收益本报告期较上年同期分别减少 1.04 亿元、0.12 元/股及 0.12 元/股，主要原因本报告期房地产收入较上年同期减少，以及由于收回债权投资，非经常性损益中债权投资收入较上年同期减少 2,533.92 万元，归属于上市公司股东的净利润相应减少所致；指标年初至报告期末较上年同期增加，主要原因为收入结转增加，归属于上市公司股东的净利润相应增加所致；
- 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润本报告期较上年同期减少 8,252.26 万元，主要原因为项目收入较上年同期减少，利润相应减少所致；指标年初至报告期末较上年同期变动金额大，主要原因为本年年初至报告期收入结转增加，归母净利润相应增加所致；
- 经营活动产生的现金流量净额年初至报告期末较上年同期增加 2.66 亿元，但仍为净流出，

主要原因为年初至报告期末珠江云上花园及珠江花巧苑销售回款较上年同期增加，但仍有大额旧改项目竞标保证金、拍地保证金及工程款等支付所致；

2. 其他会计数据发生变动的情况及原因

- (1) 预付款项较上年末减少 66.28%，主要为前三季度结转至存货；
- (2) 其他应收款较上年末增加 73.06%，主要为前三季度支付了广州坑口旧改项目竞标保证金、前期工作专用款及荷景路地块拍地保证金；
- (3) 其他流动资产较上年末增加 77.04%，主要为前三季度预缴企业所得税和增值税增加；
- (4) 长期股权投资较上年末减少 69.34%，主要为本报告期对穗芳鸿华公司实现控制，持有的穗芳鸿华公司 49% 股权对应的长期股权投资由权益法核算转为纳入合并报表范围；
- (5) 投资性房地产较上年末减少 33.47%，主要为前三季度珠江颐德大厦物业交付；
- (6) 固定资产较上年末减少 65.74%、在建工程较上年末增加 148,253.03%，主要为嘉福酒店改造工程开始施工，该部分房屋建筑由固定资产转入在建工程；
- (7) 使用权资产较上年末增加了 4,778.56 万元、租赁负债较上年末增加 3,954.02 万元，主要为自 2021 年 1 月 1 日起实行新租赁准则，作为承租人，确认使用权资产及租赁负债；
- (8) 其他非流动资产较上年末增加 649.70%，主要为前三季度发生的珠江云上花园销售佣金；
- (9) 应付职工薪酬较上年末减少 85.20%，主要为前三季度支付上年末计提的工资、奖金；
- (10) 一年内到期的非流动负债较上年末减少 72.79%，主要为前三季度偿还到期债券及银行借款；
- (11) 长期借款较上年末增加 60.92%，主要为前三季度收到项目并购贷款及项目开发贷款；
- (12) 其他非流动负债较上年末增加 85.83%，主要为前三季度珠江云上花园项目预收房款增加，相应的待转销项税额增加；
- (13) 资本公积较上年末增加 74.21%，主要为本报告期璟润公司引入少数股东增资；
- (14) 税金及附加较上年同期增加 81.88%，主要为前三季度颐德大厦及旧有物业销售计提税金；
- (15) 其他收益较上年同期增加 398.02%，主要为更换落后设备，收到政府补贴；
- (16) 投资收益较上年同期减少 200.61%，主要为前三季度理财产品处置收益较上年同期减少；
- (17) 公允价值变动收益较上年同期减少 66.90%，主要为持有的股票价格波动；
- (18) 信用减值损失较上年同期增加 574.41 万元，主要为前三季度计提其他应收款坏账准备；
- (19) 营业外收入较上年同期减少 67.43%，主要为上年同期收到疫情复工复产补贴；
- (20) 营业外支出较上年同期减少 96.19%，主要为上年同期支付了大额税收滞纳金，而本年前三季度无此项大额支出；
- (21) 所得税费用较上年同期增加了 207.85%，主要为因本年颐德大厦及旧有物业结转收入，前三季度计提企业所得税；
- (22) 投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 9.47 亿元，主要为上年同期赎回大量理财产品，而本年年初至报告期末理财产品购买及赎回金额均较上年同期大幅度减少所致；
- (23) 筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 11.21 亿元，主要为前三季度取得借款收到的现金较上年同期增加 19.21 亿元，偿还债务支付的现金支付的现金较上年同期增加 11.58 亿元，除此之外，本期隼峰公司及璟润公司收到少数股东增资款，吸收投资收到的现金较上年同期增加 3.84 亿元。

二、股东信息

(一) 普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	44,231	报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股数量	持股比 例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记 或冻结情况	
					股份 状态	数 量
广州珠江实业集团有限公司	国有法人	265,409,503	31.10	0	无	0
黎壮宇	境内自然人	41,947,000	4.91	0	无	0
广州市人民政府国有资产监 督管理委员会	国有法人	38,569,408	4.52	0	无	0
王玲	境内自然人	4,337,146	0.51	0	无	0
羊轶霖	境内自然人	3,740,052	0.44	0	无	0
黄文丰	境内自然人	3,200,000	0.37	0	无	0
余庆元	境内自然人	3,100,000	0.36	0	无	0
褚明阳	境内自然人	3,003,526	0.35	0	无	0
许荣	境内自然人	2,800,000	0.33	0	无	0
黄迎	境内自然人	2,300,105	0.27	0	无	0
前 10 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				
		股份种类	数量			
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503			
黎壮宇	41,947,000	人民币普通股	41,947,000			
广州市人民政府国有资产监 督管理委员会	38,569,408	人民币普通股	38,569,408			
王玲	4,337,146	人民币普通股	4,337,146			
羊轶霖	3,740,052	人民币普通股	3,740,052			
黄文丰	3,200,000	人民币普通股	3,200,000			
余庆元	3,100,000	人民币普通股	3,100,000			
褚明阳	3,003,526	人民币普通股	3,003,526			
许荣	2,800,000	人民币普通股	2,800,000			
黄迎	2,300,105	人民币普通股	2,300,105			
上述股东关联关系或一致行 动的说明	公司控股股东珠实集团为广州市人民政府国有资产监督管理委员 会下属企业。除此之外，公司未知前十名无限售其余股东是否存 在关联关系或一致行动关系。					

前 10 名股东及前 10 名无限售股东参与融资融券及转融通业务情况说明（如有）	前 10 名股东中，黎壮宇通过信用交易担保证券账户持有 27,795,400 股；黄文丰通过信用交易担保证券账户持有 3,200,000 股；余庆元通过信用交易担保证券账户持有 3,100,000 股。
--	---

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

适用 不适用

（一）房地产投资情况

单位：平方米，万元

序号	项目名称	经营业态	项目状态	项目位置	土地总面积	规划计容建筑面积	总建筑面积	在建建筑面积	项目累计竣工面积	项目计划投资总额	1-9月实际投资额
1	珠江璟园	住宅、商业	竣工	广州市天河区	26,080.00	88,237.00	131,797.00	-	131,797.00	213,201.27	-
2	珠江嘉园	住宅、商业	竣工	广州市黄埔区	98,781.00	246,935.60	333,523.00	-	333,523.00	213,804.33	798.25
3	珠江颐德大厦	商业	竣工	广州市越秀区	7,445.00	40,666.00	58,745.00	-	58,745.00	96,457.00	658.50
4	御东雅轩	住宅、商业	竣工	广州市越秀区	8,840.00	33,310.00	49,673.00	-	49,673.00	74,161.00	113.01
5	翰林国际公馆	商业、住宅	竣工	广州市从化区	15,110.00	37,491.30	42,363.99	-	42,363.99	8,061.00	71.42
6	珠江云上花园	商业、住宅	在建	广州市白云区	222,886.00	521,230.00	738,930.00	501,753.50	-	1,523,456.80	81,526.00
7	珠江花巧苑	商业、住宅	在建	广州市增城区	43,959.05	131,877.00	189,974.97	189,974.97	-	271,910.03	17,313.11
8	时光雅苑	商业、住宅	在建	广州市增城区	53,392.15	170,854.88	245,785.54	228,062.22	-	331,381.11	115,744.23
9	隽浩启澜花园	商业、住宅	在建	广州市南沙区	42,897.00	104,743.00	167,593.00	94,459.16	-	326,090.00	25,699.89
10	长沙珠江花城	住宅、商业	竣工	长沙市开福区	217,325.53	465,982.18	556,973.76	-	556,973.76	229,190.28	4.26
11	长沙珠江郦城	住宅、商业	竣工	长沙市开福区	164,914.88	429,701.25	550,687.06	-	550,687.06	325,142.68	21.27
12	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	在建	长沙市开福区	61,255.21	230,462.91	339,076.45	197,854.33	141,222.12	269,922.84	14,297.00
13	长沙柏悦湾	住宅、商业	在建	长沙市岳麓区	74,072.00	188,464.82	237,123.97	80,800.24	103,940.58	314,934.31	17,897.00
14	长沙新地东方明珠	住宅、商业	在建	长沙市望城区	121,377.90	184,514.39	235,275.17	35,184.08	131,163.60	106,023.24	6,062.00
15	长沙四方雅苑	住宅、商业	在建	长沙市开福区	21,109.98	77,500.92	97,638.71	97,638.71	-	98,819.53	6,249.00
16	合肥中侨中心	商业	竣工	合肥市政务文化新区	42,423.11	164,944.92	243,613.89	-	243,613.89	195,740.00	2,013.45
合计					1,221,868.81	3,116,916.17	4,218,774.51	1,425,727.21	2,343,703.00	4,598,295.42	288,468.39

注：上表项目名称按标准地名列示，隽浩启澜花园即南沙湾 2020NJY14 项目（营销名：越秀·珠实天悦海湾）。

(二) 房地产销售情况

单位：平方米

序号	项目名称	可供出售总面积	1-9 月销售面积	期末剩余可售面积
1	珠江云上花园	425,115.60	40,931.59	347,781.20
2	珠江璟园	97,582.61	-	3,722.61
3	珠江颐德大厦	43,556.58	43,556.58	-
4	珠江嘉园	273,071.40	5,262.53	27,057.08
5	御东雅轩	35,770.21	-	2,379.07
6	翰林国际公馆	43,123.94	-	15,753.17
7	珠江花坞苑	127,179.00	21,681.71	89,370.73
8	长沙珠江花城	450,712.20	287.50	14,238.78
9	长沙珠江郦城	451,468.93	966.36	20,944.24
10	长沙珠江悦界商业中心	234,469.22	12,012.58	124,061.52
11	长沙柏悦湾	192,496.38	15,584.69	47,382.71
12	长沙新地东方明珠	771,062.88	3,702.63	116,867.69
13	长沙四方雅苑	97,638.71	16,872.30	81,021.79
14	合肥中侨中心	173,811.67	5,596.24	104,511.22
	合计	3,417,059.33	166,454.71	995,091.81

注：1. 上表“可供出售总面积”指各项目可供出售的总面积；“1-9 月销售面积”为销售签约备案面积；

2. 公司通过非公开协议转让的方式向控股股东珠江实业集团转让公司所持有的珠江颐德大厦所有权，已于 2021 年第一季度完成备案。

(三) 房地产出租情况

类别		总建筑面积 (平方米)	可供出租总面积 (平方米)/客房数(套)	1-9 月经营收入 (万元)
酒店	长沙珠江花园酒店	19,620.94	134 套	1,533.21
商业物业	广州板块	46,963.75	13,009.59	1,122.57
	湖南板块	33,519.35	18,367.22	1,074.46
	东莞板块	52,062.19	52,062.19	11.36
	安徽板块	218,831.61	32,151.74	1,003.98
住宅		4,929.38	4,929.38	33.32
停车场及其他		77,725.66	32,848.87	566.11
合计		453,652.88	-	5,345.01

注：1. 因商业物业销售，本期末广州板块商业物业较 2021 年第二季度末减少总建筑面积及可供出租总面积 1,672.58 平方米；

2. 因收购穗芳鸿华公司剩余 51% 股权，实现控制，本期末东莞板块商业物业较 2021 年第二季度末增加总建筑面积及可供出租面积 52,062.19 平方米；

3. 因部分物业由出租转为对外销售，停车场及其他较 2021 年第二季度末减少总建筑面积 5,425.48 平方米，减少可供出租面积 1,389.59 平方米，因穗芳鸿华公司并表，停车场及其他增加总建筑面积及可供出租面积 6,567.35 平方米。

四、季度财务报表

(一) 审计意见类型

适用 不适用

(二) 财务报表

合并资产负债表

2021 年 9 月 30 日

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,561,518,515.79	4,263,492,118.56
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	73,621,728.69	70,587,292.58
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	36,138,189.01	33,584,277.01
应收款项融资		
预付款项	77,612,155.25	230,138,784.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,256,751,192.25	1,304,053,628.56
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,370,645,793.13	19,787,793,503.91
合同资产		
持有待售资产		

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00	1,264,260,000.00
其他流动资产	755,589,764.10	426,789,763.78
流动资产合计	31,245,137,338.22	27,380,699,368.51
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	146,149,726.00	476,657,173.25
其他权益工具投资	24,369,773.97	19,369,773.97
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00
投资性房地产	834,380,829.19	1,254,160,029.79
固定资产	255,763,683.64	746,432,756.30
在建工程	404,696,389.78	272,792.80
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	47,785,625.24	
无形资产	2,350,813.62	2,189,163.05
开发支出		
商誉	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	24,182,901.61	24,974,032.23
递延所得税资产	314,957,146.19	393,941,999.19
其他非流动资产	18,992,961.76	2,533,421.00
非流动资产合计	2,077,958,642.01	2,924,859,932.59
资产总计	33,323,095,980.23	30,305,559,301.10
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	741,404,370.28	976,303,265.05
预收款项		
合同负债	6,119,529,681.24	5,195,529,712.42
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	3,743,681.52	25,303,207.41
应交税费	1,039,741,448.08	1,091,232,696.82

项目	2021年9月30日	2020年12月31日
其他应付款	11,981,780,890.40	10,655,496,651.63
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	694,898,022.85	2,553,834,171.55
其他流动负债	284,821,361.09	259,640,150.75
流动负债合计	20,865,919,455.46	20,757,339,855.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,933,472,012.81	2,444,342,509.89
应付债券	4,139,953,541.48	3,445,626,208.38
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	39,540,247.68	
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	371,338,115.74	372,532,313.75
其他非流动负债	255,053,274.50	137,247,321.99
非流动负债合计	8,739,357,192.21	6,399,748,354.01
负债合计	29,605,276,647.67	27,157,088,209.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,251,758.11	11,050,656.00
减：库存股		
其他综合收益	-7,300,779.58	-7,300,779.58
专项储备		
盈余公积	233,396,010.65	233,396,010.65
一般风险准备		
未分配利润	1,268,910,833.04	1,018,168,098.11
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,367,718,545.22	2,108,774,708.18
少数股东权益	1,350,100,787.34	1,039,696,383.28
所有者权益（或股东权益）合计	3,717,819,332.56	3,148,471,091.46
负债和所有者权益（或股东权益）	33,323,095,980.23	30,305,559,301.10

项目	2021年9月30日	2020年12月31日
总计		

公司负责人：张研主管会计工作负责人：覃宪姬会计机构负责人：金沅武

合并利润表

2021年1—9月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2021年前三季度 (1-9月)	2020年前三季度 (1-9月)
一、营业总收入	2,293,518,332.00	1,978,929,827.80
其中：营业收入	2,293,518,332.00	1,978,929,827.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,943,171,122.79	1,929,819,615.66
其中：营业成本	1,168,652,744.87	1,300,003,571.88
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	305,339,833.98	167,880,371.83
销售费用	84,548,665.29	69,291,952.62
管理费用	131,885,464.99	101,635,410.04
研发费用		
财务费用	252,744,413.66	291,008,309.29
其中：利息费用	264,278,844.94	286,356,709.96
利息收入	29,766,138.68	12,959,498.68
加：其他收益	1,092,322.51	219,331.99
投资收益（损失以“-”号填列）	-6,690,475.82	6,649,730.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,829,895.81	-22,403,942.83
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）	5,158,836.20	15,584,378.52
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12,777,543.80	-7,033,440.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	127,200.41	

项目	2021年前三季度 (1-9月)	2020年前三季度 (1-9月)
资产处置收益(损失以“-”号填列)	25,368.98	-10,475.81
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	337,282,917.69	64,519,736.60
加:营业外收入	2,312,873.31	7,101,623.22
减:营业外支出	1,580,301.14	41,506,814.60
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	338,015,489.86	30,114,545.22
减:所得税费用	126,151,384.08	40,977,929.09
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	211,864,105.78	-10,863,383.87
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	213,796,035.31	-10,863,383.87
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,931,929.53	
(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)	250,742,734.93	-13,133,432.59
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-38,878,629.15	2,270,048.72
六、其他综合收益的税后净额		
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
(1)重新计量设定受益计划变动额		
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3)其他权益工具投资公允价值变动		
(4)企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		
(2)其他债权投资公允价值变动		
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4)其他债权投资信用减值准备		
(5)现金流量套期储备		
(6)外币财务报表折算差额		
(7)其他		
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	211,864,105.78	-10,863,383.87
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额	250,742,734.93	-13,133,432.59
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-38,878,629.15	2,270,048.72
八、每股收益:		
(一)基本每股收益(元/股)	0.29	-0.02
(二)稀释每股收益(元/股)	0.29	-0.02

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。

公司负责人：张研主管会计工作负责人：覃宪姬会计机构负责人：金沅武

合并现金流量表

2021 年 1—9 月

编制单位：广州珠江实业开发股份有限公司

单位：元币种：人民币审计类型：未经审计

项目	2021 年前三季度 (1-9 月)	2020 年前三季度 (1-9 月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,506,367,451.48	2,044,063,908.61
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		509,170.07
收到其他与经营活动有关的现金	471,504,695.95	1,099,048,405.68
经营活动现金流入小计	3,977,872,147.43	3,143,621,484.36
购买商品、接受劳务支付的现金	2,272,742,840.01	1,708,045,554.84
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	173,987,996.08	125,566,447.30
支付的各项税费	722,759,610.40	270,267,118.04
支付其他与经营活动有关的现金	1,377,462,388.31	1,875,093,172.01
经营活动现金流出小计	4,546,952,834.80	3,978,972,292.19
经营活动产生的现金流量净额	-569,080,687.37	-835,350,807.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	117,000,000.00	1,631,298,809.67
取得投资收益收到的现金	1,415,836.20	29,259,539.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	241,381.10	1,840.00

项目	2021 年前三季度 (1-9 月)	2020 年前三季度 (1-9 月)
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-11,983,305.16	
收到其他与投资活动有关的现金	2,112,500.00	76,315,332.39
投资活动现金流入小计	108,786,412.14	1,736,875,522.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,844,086.69	3,123,702.00
投资支付的现金	39,625,599.91	728,069,623.51
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	-16,612.46	
支付其他与投资活动有关的现金		32,500.00
投资活动现金流出小计	50,453,074.14	731,225,825.51
投资活动产生的现金流量净额	58,333,338.00	1,005,649,696.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	386,159,600.00	2,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	386,159,600.00	2,000,000.00
取得借款收到的现金	3,363,220,000.00	1,442,282,514.62
收到其他与筹资活动有关的现金	2,511,769,384.89	1,300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,261,148,984.89	2,744,282,514.62
偿还债务支付的现金	3,022,905,000.00	1,865,401,101.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	792,046,318.97	915,397,902.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,951,961.89
支付其他与筹资活动有关的现金	1,649,898,096.32	288,338,670.90
筹资活动现金流出小计	5,464,849,415.29	3,069,137,674.69
筹资活动产生的现金流量净额	796,299,569.60	-324,855,160.07
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		
加：期初现金及现金等价物余额	4,240,820,745.95	1,972,812,444.69
六、期末现金及现金等价物余额		
	4,526,372,966.18	1,818,256,173.33

公司负责人：张研主管会计工作负责人：覃宪姬会计机构负责人：金沅武

(三)2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
货币资金	4,263,492,118.56	4,263,492,118.56	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	70,587,292.58	70,587,292.58	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	33,584,277.01	33,584,277.01	
应收款项融资			
预付款项	230,138,784.11	230,138,784.11	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,304,053,628.56	1,304,053,628.56	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	19,787,793,503.91	19,787,793,503.91	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	1,264,260,000.00	1,264,260,000.00	
其他流动资产	426,789,763.78	426,789,763.78	
流动资产合计	27,380,699,368.51	27,380,699,368.51	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	476,657,173.25	476,657,173.25	
其他权益工具投资	19,369,773.97	19,369,773.97	
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00	
投资性房地产	1,254,160,029.79	1,254,160,029.79	
固定资产	746,432,756.30	746,432,756.30	
在建工程	272,792.80	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		53,459,901.83	53,459,901.83
无形资产	2,189,163.05	2,189,163.05	
开发支出			
商誉	328,791.01	328,791.01	
长期待摊费用	24,974,032.23	24,974,032.23	
递延所得税资产	393,941,999.19	393,941,999.19	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
其他非流动资产	2,533,421.00	2,533,421.00	
非流动资产合计	2,924,859,932.59	2,978,319,834.42	53,459,901.83
资产总计	30,305,559,301.10	30,359,019,202.93	53,459,901.83
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	976,303,265.05	976,303,265.05	
预收款项			
合同负债	5,195,529,712.42	5,195,529,712.42	
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	25,303,207.41	25,303,207.41	
应交税费	1,091,232,696.82	1,091,232,696.82	
其他应付款	10,655,496,651.63	10,655,496,651.63	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,553,834,171.55	2,562,750,486.40	8,916,314.85
其他流动负债	259,640,150.75	259,640,150.75	
流动负债合计	20,757,339,855.63	20,766,256,170.48	8,916,314.85
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,444,342,509.89	2,444,342,509.89	
应付债券	3,445,626,208.38	3,445,626,208.38	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		44,543,586.98	44,543,586.98
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	372,532,313.75	372,532,313.75	
其他非流动负债	137,247,321.99	137,247,321.99	

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
非流动负债合计	6,399,748,354.01	6,444,291,940.99	44,543,586.98
负债合计	27,157,088,209.64	27,210,548,111.47	53,459,901.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	853,460,723.00	853,460,723.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	11,050,656.00	11,050,656.00	
减：库存股			
其他综合收益	-7,300,779.58	-7,300,779.58	
专项储备			
盈余公积	233,396,010.65	233,396,010.65	
一般风险准备			
未分配利润	1,018,168,098.11	1,018,168,098.11	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,108,774,708.18	2,108,774,708.18	
少数股东权益	1,039,696,383.28	1,039,696,383.28	
所有者权益（或股东权益）合计	3,148,471,091.46	3,148,471,091.46	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,305,559,301.10	30,359,019,202.93	53,459,901.83

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据中华人民共和国财政部于 2018 年 12 月修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行，其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

公司于 2021 年 1 月 1 日前执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“旧租赁准则”），将租赁区分经营租赁和融资租赁。对于经营租赁，租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。对于融资租赁，以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。在编制 2021 年度及各期间财务报告时，根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本次执行新租赁准则，公司计算租赁负债所采用的承租人增量借款利率的加权平均值为 6.5%。期初使用权资产较上年末调增 5,345.99 万元，期初资产合计较上年末调增 5,345.99 万元，期初一年内到期的非流动负债较上年末调增 891.63 万元，期初租赁负债较上年末调增 4,454.36 万元，期初负债合计较上年末调增 5,345.99 万元，期初所有者权益总额较上年末未有变化。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会
2021 年 10 月 27 日