

广州珠江实业集团有限公司  
2023 年度合并财务报表审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，  
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。  
报告编码：粤24XZ8CH9AT



# 目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 资产负债表	3-4
3. 合并利润表	5
4. 利润表	6
5. 合并现金流量表	7
6. 现金流量表	8
7. 合并所有者权益变动表	9-10
8. 所有者权益变动表	11-12
三、财务报表附注	1-178





# 广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：广州市天河区珠江东路11号高德置地秋广场F座10楼  
10th Floor, Autumn F, GT Land Plaza,  
11 Zhujiang East Road, Tianhe District,  
Guangzhou, China

邮箱：zzxcpa@163.com  
电话：020-38324928/38351263  
传真：020-38213172  
网址：www.zzxcpa.com

## 审 计 报 告

报告文号：中职信审字(2024)第 1289 号

广州珠江实业集团有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了广州珠江实业集团有限公司（以下简称珠实集团）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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，公允反映了珠实集团 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2023 年度的合并及母公司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，我们独立于珠实集团，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、 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，管理层负责评估珠实集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算珠实集团、终止运营或别无其他现实的选择。

珠实集团治理层（以下简称治理层）负责监督珠实集团的财务报告过程。

#### 四、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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）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。

（四）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，就可能导致对珠实集团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珠实集团不能持续经营。

（五）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。



(六) 就珠实集团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。

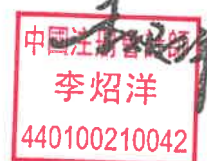
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·广州

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年四月九日





## 合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	八、（一）	12,958,347,840.43	14,125,034,393.65
交易性金融资产	八、（二）	386,723,321.80	1,376,962,275.90
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	八、（三）	29,585,803.76	27,428,806.05
应收账款	八、（四）	6,177,170,456.62	5,465,928,550.69
应收款项融资	八、（五）	1,981,233.50	1,524,433.90
预付款项	八、（六）	524,741,211.29	1,372,139,051.28
应收资金集中管理款			
其他应收款	八、（七）	12,626,890,971.56	12,473,785,315.36
其中：应收利息			
应收股利			
存货	八、（八）	56,061,038,180.36	63,241,952,437.98
合同资产	八、（九）	6,314,727,554.84	5,128,888,491.06
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	八、（十）	1,174,062,461.99	1,185,876,466.83
其他流动资产	八、（十一）	2,211,341,978.29	3,134,865,918.03
<b>流动资产合计</b>		<b>98,466,611,014.44</b>	<b>107,534,386,140.73</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	八、（十二）	82,780,000.00	82,780,000.00
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	八、（十三）	3,265,753.57	62,937,581.13
长期股权投资	八、（十四）	16,128,326,230.57	4,912,154,948.45
其他权益工具投资	八、（十五）	803,004,481.93	617,255,649.81
其他非流动金融资产	八、（十六）	968,215,362.68	962,372,614.23
投资性房地产	八、（十七）	5,976,812,274.59	10,928,994,062.25
固定资产	八、（十八）	2,104,072,571.26	1,958,073,787.77
在建工程	八、（十九）	366,053,874.15	4,475,296,257.26
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（二十）	314,846,688.86	242,987,743.78
无形资产	八、（二十一）	1,892,990,731.49	1,891,954,814.94
开发支出	八、（二十二）	1,937,244.52	2,956,616.58
商誉	八、（二十三）	586,509,786.60	577,884,007.20
长期待摊费用	八、（二十四）	280,814,622.82	352,777,867.55
递延所得税资产	八、（二十五）	1,510,617,111.38	1,327,395,462.58
其他非流动资产	八、（二十六）	280,851,010.48	237,928,228.36
<b>非流动资产合计</b>		<b>31,301,097,724.90</b>	<b>28,633,749,641.89</b>
<b>资产总计</b>		<b>129,767,708,739.34</b>	<b>136,168,135,782.62</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	八、（二十七）	13,024,858,572.09	10,410,412,078.53
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	八、（二十八）	151,135,442.00	387,292,956.66
应付账款	八、（二十九）	8,143,256,925.49	6,246,218,184.38
预收款项	八、（三十）	35,325,236.10	90,167,988.78
合同负债	八、（三十一）	9,108,043,522.29	15,729,553,414.79
应付职工薪酬	八、（三十二）	759,548,405.48	741,984,356.67
应交税费	八、（三十三）	1,838,407,671.01	2,477,192,337.59
其他应付款	八、（三十四）	10,902,386,534.14	11,920,971,442.90
其中：应付利息			
应付股利		470,359,018.91	4,927,503.59
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（三十五）	12,785,915,382.61	11,551,163,296.81
其他流动负债	八、（三十六）	7,359,012,573.09	4,508,223,886.18
<b>流动负债合计</b>		<b>64,107,890,264.30</b>	<b>64,063,179,943.29</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	八、（三十七）	19,561,719,833.30	21,302,305,953.36
应付债券	八、（三十八）	9,410,488,000.00	13,808,242,701.30
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、（三十九）	267,534,739.19	204,210,018.30
长期应付款	八、（四十）	537,094,871.47	66,959,225.36
长期应付职工薪酬			
预计负债	八、（四十一）	5,514,436.31	1,908,743.91
递延收益	八、（四十二）	213,682,940.76	227,103,565.48
递延所得税负债	八、（二十五）	1,829,125,468.26	1,965,535,231.39
其他非流动负债	八、（四十三）	122,343.48	170,122,343.48
<b>非流动负债合计</b>		<b>31,825,282,632.77</b>	<b>37,746,387,782.58</b>
<b>负债合计</b>		<b>95,933,172,897.07</b>	<b>101,809,567,725.87</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	八、（四十四）	8,100,000,000.00	8,100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（四十五）	4,942,136,371.22	5,074,436,183.09
减：库存股			
其他综合收益	八、（六十三）	-44,649,459.01	-80,385,674.83
专项储备	八、（四十六）	-	-
盈余公积	八、（四十七）	594,695,903.58	551,621,211.50
未分配利润	八、（四十八）	5,056,300,692.45	5,200,738,446.67
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>18,648,483,508.24</b>	<b>18,846,410,166.43</b>
少数股东权益		15,186,052,334.03	15,512,157,890.32
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>33,834,535,842.27</b>	<b>34,358,568,056.75</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>129,767,708,739.34</b>	<b>136,168,135,782.62</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 资产负债表

2023年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,975,355,035.94	3,220,270,747.18
交易性金融资产		161,909,786.14	154,806,114.98
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			
应收账款	十四、（一）	8,425,441.71	13,121,698.50
应收款项融资			
预付款项		35,291,912.51	34,152,615.01
应收资金集中管理款			
其他应收款	十四、（二）	24,450,302,023.76	24,562,628,231.43
其中：应收利息			
应收股利		194,742,601.52	89,466,324.57
存货		474,697,481.29	456,967,080.33
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			141,497,150.00
其他流动资产		1,063,472.46	4,306,078.64
<b>流动资产合计</b>		<b>28,107,045,153.81</b>	<b>28,587,749,716.07</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		1,120,642,742.88	7,382,742.88
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（三）	30,125,102,057.78	27,142,471,234.38
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		776,250,000.00	776,250,000.00
投资性房地产		1,784,027,043.06	2,030,571,171.51
固定资产		242,042,414.71	5,598,768.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		7,525,879.87	10,034,506.51
无形资产		6,676,352.17	7,386,709.20
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		7,830,199.50	14,819,558.23
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>34,070,096,689.97</b>	<b>29,994,514,691.57</b>
<b>资产总计</b>		<b>62,177,141,843.78</b>	<b>58,582,264,407.64</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		10,887,500,000.00	8,865,000,000.00
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			200,000,000.00
应付账款		31,133,289.32	49,587,856.86
预收款项		25,362,319.26	25,222,893.82
合同负债		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		21,411,800.87	20,576,067.20
应交税费		33,798,821.03	21,102,814.25
其他应付款		5,567,663,023.40	6,135,630,567.98
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,151,398,139.76	8,158,434,296.15
其他流动负债		5,763,410,167.09	2,638,036,374.10
<b>流动负债合计</b>		<b>28,481,727,560.73</b>	<b>26,113,640,870.36</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		8,291,157,222.12	5,803,853,571.42
应付债券		9,410,488,000.00	10,756,126,036.18
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		5,721,368.92	8,162,688.92
长期应付款		26,834,508.25	26,834,508.25
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		53,106,616.51	55,680,589.87
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>17,787,307,715.80</b>	<b>16,650,657,394.64</b>
<b>负债合计</b>		<b>46,269,035,276.53</b>	<b>42,764,298,265.00</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		8,100,000,000.00	8,100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,673,393,943.53	4,655,268,067.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备		-	-
盈余公积		594,695,903.58	551,621,211.50
未分配利润		2,540,016,720.14	2,511,076,864.14
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>15,908,106,567.25</b>	<b>15,817,966,142.64</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>62,177,141,843.78</b>	<b>58,582,264,407.64</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 合并利润表

2023年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	八、(四十九)	28,124,869,240.48	29,256,934,609.27
减：营业成本	八、(四十九)	20,728,837,583.85	21,784,549,377.82
税金及附加		1,604,677,349.24	1,504,553,764.04
销售费用	八、(五十)	726,930,434.23	644,036,784.45
管理费用	八、(五十一)	1,739,762,109.17	1,704,340,331.23
研发费用	八、(五十二)	443,361,575.88	411,723,350.01
财务费用	八、(五十三)	1,334,703,090.32	790,361,878.20
其中：利息费用		1,838,531,031.88	1,252,406,864.06
利息收入		568,577,706.75	496,956,662.59
加：其他收益	八、(五十四)	108,737,803.87	75,706,769.94
投资收益（损失以“-”号填列）	八、(五十五)	442,655,056.18	356,057,623.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		188,743,665.07	259,143,315.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	八、(五十六)	-12,187,058.28	-53,449,840.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、(五十七)	-635,667,770.65	-462,755,105.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、(五十八)	-810,269,745.32	-1,605,454,774.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、(五十九)	126,360,729.37	20,461,126.24
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		766,226,112.96	747,935,122.86
加：营业外收入	八、(六十)	41,251,145.22	43,731,833.53
减：营业外支出	八、(六十一)	89,995,282.20	91,595,718.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		717,481,975.98	700,071,237.65
减：所得税费用	八、(六十二)	497,873,356.38	661,430,358.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		219,608,619.60	38,640,878.93
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		219,608,619.60	38,640,878.93
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）		76,900,824.38	713,331,723.80
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		142,707,795.22	-674,690,844.87
五、其他综合收益的税后净额		57,137,882.83	551,082,830.31
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		35,418,331.38	536,098,684.67
1.不能重分类进损益的其他综合收益		1,791,027.62	559,470,115.38
（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		-	-1,102,174.59
（3）其他权益工具投资公允价值变动		1,791,027.62	560,572,289.97
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		33,627,303.76	-23,371,430.71
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		25,739,779.11	-34,498,472.22
（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		7,887,524.65	11,127,041.51
（9）其他			
（二）归属少数股东的其他综合收益的税后净额		21,719,551.45	14,984,145.64
六、综合收益总额		276,746,502.43	589,723,709.24
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		112,319,155.76	1,249,430,408.47
归属于少数股东的综合收益总额		164,427,346.67	-659,706,699.23
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 利润表

2023年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、（四）	201,316,410.25	161,602,390.10
减：营业成本	十四、（四）	68,526,471.63	88,916,336.43
税金及附加		38,357,130.44	26,202,743.07
销售费用		200,000.00	280,321.72
管理费用		134,924,276.73	124,394,700.85
研发费用			
财务费用		48,826,000.66	-101,092,274.99
其中：利息费用		1,781,864,692.87	1,480,552,966.75
利息收入		1,752,015,562.27	1,598,770,547.30
加：其他收益		258,280.44	833,892.73
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（五）	521,659,297.41	556,186,146.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,852,351.67	97,389,944.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		7,097,871.74	-26,941,048.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）		388,165.66	81,744.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		72,744.09	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		439,958,890.13	553,061,298.45
加：营业外收入		1,051,876.47	35,825.40
减：营业外支出		5,064,190.00	17,130,906.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		435,946,576.60	535,966,217.21
减：所得税费用		5,199,655.81	47,886,143.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		430,746,920.79	488,080,073.29
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		430,746,920.79	488,080,073.29
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（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		430,746,920.79	488,080,073.29
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 合并现金流量表

2023年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,244,959,249.94	22,055,202,678.65
收到的税费返还		45,777,801.42	341,065,631.23
收到其他与经营活动有关的现金		9,328,209,315.07	3,571,864,717.52
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>29,618,946,366.43</b>	<b>25,968,133,027.40</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		11,351,709,065.06	14,389,518,050.91
支付给职工以及为职工支付的现金		4,408,012,637.83	4,290,783,366.05
支付的各项税费		2,885,757,824.46	2,800,755,294.40
支付其他与经营活动有关的现金		8,582,386,983.88	4,708,737,521.18
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>27,227,866,511.23</b>	<b>26,189,794,232.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,391,079,855.20</b>	<b>-221,661,205.14</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,891,610,913.29	2,286,392,373.34
取得投资收益收到的现金		288,751,910.54	244,476,054.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		156,169,809.32	6,200,700.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		24,907,359.43	-
收到其他与投资活动有关的现金		7,206,001.57	4,305,689.93
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>2,368,645,994.15</b>	<b>2,541,374,818.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		637,869,386.79	695,458,369.15
投资支付的现金		1,357,127,658.68	3,209,939,771.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		16,047,737.45	54,371,404.76
支付其他与投资活动有关的现金		863,982,060.98	8,274,619.26
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,875,026,843.90</b>	<b>3,968,044,165.07</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-506,380,849.75</b>	<b>-1,426,669,346.18</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		56,382,850.00	615,906,800.00
取得借款收到的现金		45,797,903,852.36	33,183,567,333.38
收到其他与筹资活动有关的现金		1,300,268,022.14	844,006,461.54
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>47,154,554,724.50</b>	<b>34,643,480,594.92</b>
偿还债务支付的现金		44,902,687,052.11	30,949,759,848.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,662,046,995.88	3,509,404,070.10
支付其他与筹资活动有关的现金		2,408,023,551.82	2,099,051,413.38
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>50,972,757,599.81</b>	<b>36,558,215,331.83</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,818,202,875.31</b>	<b>-1,914,734,736.91</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>9,520,540.94</b>	<b>42,043,097.07</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,923,983,328.92</b>	<b>-3,521,022,191.16</b>
加：期初现金及现金等价物余额		13,523,574,350.58	17,044,596,541.74
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>11,599,591,021.66</b>	<b>13,523,574,350.58</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 现金流量表

2023年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		221,763,467.81	177,281,949.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		50,903,147,753.92	34,346,266,781.54
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>51,124,911,221.73</b>	<b>34,523,548,730.57</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		22,138,880.23	44,479,723.66
支付给职工以及为职工支付的现金		88,408,761.66	85,141,010.18
支付的各项税费		128,044,399.02	171,982,867.64
支付其他与经营活动有关的现金		51,245,043,389.07	38,808,271,394.45
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>51,483,635,429.98</b>	<b>39,109,874,995.93</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-358,724,208.25</b>	<b>-4,586,326,265.36</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		687,489,870.72	373,000,000.00
取得投资收益收到的现金		459,200,340.38	395,682,326.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			131,326.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,100,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,151,790,211.10</b>	<b>768,813,652.25</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,321,507.10	2,678,704.68
投资支付的现金		2,915,702,820.72	615,488,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,939,024,327.82</b>	<b>618,166,704.68</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,787,234,116.72</b>	<b>150,646,947.57</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			100,000,000.00
取得借款收到的现金		32,998,146,700.00	20,898,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,677,603,326.34	1,329,818,458.54
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>34,675,750,026.34</b>	<b>22,328,418,458.54</b>
偿还债务支付的现金		30,759,840,571.44	16,129,507,142.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,001,892,703.18	1,492,727,720.34
支付其他与筹资活动有关的现金		16,295,819.49	18,582,532.10
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>32,778,029,094.11</b>	<b>17,640,817,395.30</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,897,720,932.23</b>	<b>4,687,601,063.24</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>278.53</b>	<b>1,547.56</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-248,237,114.21</b>	<b>251,923,293.01</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,220,270,747.18	2,968,347,454.17
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>2,972,033,632.97</b>	<b>3,220,270,747.18</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2023年1-12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	8,100,000,000.00				5,074,436,183.09		-80,385,674.83		551,621,211.50	5,200,738,446.67	18,846,410,166.43	15,512,157,890.32	34,358,568,056.75
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	8,100,000,000.00				5,074,436,183.09		-80,385,674.83		551,621,211.50	5,200,738,446.67	18,846,410,166.43	15,512,157,890.32	34,358,568,056.75
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-132,299,811.87		35,736,215.82		43,074,692.08	-144,437,754.22	-197,926,658.19	-326,105,556.29	-524,032,214.48
(一)综合收益总额					35,418,331.38					76,900,824.38	112,319,155.76	164,427,346.67	276,746,502.43
(二)所有者投入和减少资本					-132,299,811.87						-132,299,811.87	124,869,614.02	-7,430,197.85
1.所有者投入的普通股					72,652,801.05						72,652,801.05	49,121,984.56	121,774,785.61
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					-204,952,612.92						-204,952,612.92	75,747,649.46	-129,204,963.46
(三)利润分配									43,074,692.08	-221,020,694.16	-177,946,002.08	-615,402,516.98	-793,348,519.06
1.提取盈余公积									43,074,692.08	-43,074,692.08			
2.对所有者(或股东)的分配										-177,946,002.08	-177,946,002.08	-615,402,516.98	-793,348,519.06
3.其他													
(四)所有者权益内部结转							317,884.44						
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							317,884.44			-317,884.44			
6.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期末余额	8,100,000,000.00				4,942,136,371.22		-44,649,459.01		594,695,903.58	5,056,300,692.45	18,648,483,508.24	15,186,052,334.03	33,834,535,842.27

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

迟军

张纲

松涛伍



合并所有者权益变动表

2023年1-12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：四川宜宾江业集团有限公司

	上期金额												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上期期末余额	8,000,000.00		800,000,000.00		4,827,890,432.49		1,130,532,219.94		502,813,204.17	2,902,350,667.01	18,163,586,523.61	15,694,848,968.06	33,858,435,491.67
加：会计政策变更										6,029.99	6,029.99	166,794.11	172,824.10
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	8,000,000.00		800,000,000.00		4,827,890,432.49		1,130,532,219.94		502,813,204.17	2,902,356,697.00	18,163,592,553.60	15,695,015,762.17	33,858,608,315.77
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	100,000,000.00		-800,000,000.00		246,545,750.60		-1,210,917,894.77		48,808,007.33	2,298,381,749.67	682,817,612.83	-182,857,871.85	499,959,740.98
(一) 综合收益总额							536,098,664.67			713,331,723.80	1,249,430,408.47	-659,706,699.23	589,723,709.24
(二) 所有者投入和减少资本	100,000,000.00		-800,000,000.00		246,545,750.60						-453,454,249.40	597,712,996.96	144,238,747.56
1.所有者投入的普通股	100,000,000.00				247,898,199.00						347,898,199.00	533,455,850.73	881,354,049.73
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					-1,352,448.40						-1,352,448.40	64,257,146.23	62,904,697.83
(三) 利润分配													
1.提取盈余公积									48,808,007.33	-161,966,553.57	-113,158,546.24	-120,864,169.58	-234,022,716.82
2.对所有者(或股东)的分配									48,808,007.33	-48,808,007.33			
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	8,100,000,000.00				5,074,436,183.09		-80,385,674.83		551,621,211.50	5,200,738,446.67	18,846,410,166.43	15,512,157,890.32	34,358,568,056.75

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

迟军

张纲

松涛



# 所有者权益变动表

2023年1-12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								
	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	8,100,000,000.00	-	-	-	4,655,268,067.00	-	-	2,511,076,864.14	15,817,966,142.64
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	8,100,000,000.00	-	-	-	4,655,268,067.00	-	-	2,511,076,864.14	15,817,966,142.64
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	18,125,876.53	-	-	28,939,856.00	90,140,424.61
(一) 综合收益总额								430,746,920.79	430,746,920.79
(二) 所有者投入和减少资本					18,125,876.53			-180,786,370.63	-162,660,494.10
1.所有者投入的普通股					18,125,876.53				18,125,876.53
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								-180,786,370.63	-180,786,370.63
1.提取盈余公积								-221,020,694.16	-177,946,002.08
2.对所有者(或股东)的分配								43,074,692.08	43,074,692.08
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								377,500.27	377,500.27
2.本期使用								-377,500.27	-377,500.27
(六) 其他									
四、本期末余额	8,100,000,000.00	-	-	-	4,673,393,943.53	-	-	2,540,016,720.14	15,908,106,567.25

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 所有者权益变动表

2023年1-12月

单位：元 币种：人民币

项目	上期金额						所有者权益合计			
	实收资本(或股本)	优先股	其他权益工具 永续债 其他	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
一、上期期末余额	8,000,000,000.00		800,000,000.00	4,407,369,868.00				502,813,204.17	2,184,963,344.42	15,895,146,416.59
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	8,000,000,000.00		800,000,000.00	4,407,369,868.00				502,813,204.17	2,184,963,344.42	15,895,146,416.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	100,000,000.00		-800,000,000.00	247,898,199.00				48,808,007.33	326,113,519.72	-77,180,273.95
(一) 综合收益总额									488,080,073.29	488,080,073.29
(二) 所有者投入和减少资本	100,000,000.00		-800,000,000.00	247,898,199.00						-452,101,801.00
1.所有者投入的普通股	100,000,000.00			247,898,199.00						347,898,199.00
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								48,808,007.33	-161,966,553.57	-113,158,546.24
1.提取盈余公积								48,808,007.33	-48,808,007.33	
2.对所有者(或股东)的分配									-64,358,546.24	-64,358,546.24
3.其他									-48,800,000.00	-48,800,000.00
(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										398,438.23
2.本期使用										-398,438.23
(六) 其他										
四、本期末余额	8,100,000,000.00			4,655,268,067.00				551,621,211.50	2,511,076,864.14	15,817,966,142.64

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

迟军

张纲

松涛



# 广州珠江实业集团有限公司

## 合并财务报表附注

### 2023 年度

（本附注除特别注明外，均以人民币元列示）

#### 一、公司的基本情况

广州珠江实业集团有限公司（以下简称“本公司”）成立于 1979 年 6 月，原名“广州珠江外资建设公司”，1983 年 6 月 21 日，中共广州市委《关于实施（广州市市级机关机构改革方案）的通知》（穗字〔1983〕46 号），广州珠江外资建设公司与广州岭南置业公司合并成立广州珠江外资建设总公司。

1989 年 3 月 29 日，广州市机构编制委员会《关于广州珠江外资建设总公司及其下属分公司更改名称的批复》（穗编字〔1989〕80 号），广州珠江外资建设总公司改称为广州珠江实业总公司，企业经济性质为全民所有制，属于广州市政府的预算外企业，注册资本 4,000 万元。

1996 年 12 月 28 日，广州市建设委员会《关于同意组建广州珠江实业集团的批复》（穗建企复〔1996〕267 号），广州珠江实业总公司改组为广州珠江实业集团有限公司，出资人为广州市国有资产管理局，注册资本为人民币 10,414 万元。

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

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

2009 年根据广州市人民政府国有资产监督管理委员会（穗国资批〔2009〕62 号、143 号）关于调整广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、



广州住宅建设发展有限公司出资人问题的批复；同意将广州市穗华房产开发有限公司、广州金蝶实业有限公司、广州住宅建设发展有限公司的出资人调整为广州珠江实业集团有限公司，即将上述三家企业的股权全部无偿划拨给本公司，本公司注册资本当年增加 13,422.63 万元。

2010 年 10 月，广州市国资委穗国资产权〔2010〕14 号文将广州珠江健康资源管理集团有限公司的 100% 股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本再次增加 14,136.78 万元，连同前次划拨，本公司实收资本已增至 63,065.93 万元。

2013 年 10 月，广州市国资委穗国资批〔2013〕76 号文件批复修改本公司章程，将注册资本变更为 63,065.93 万元，并于 2013 年 11 月完成了工商变更登记。

2014 年 3 月，广州市国资委穗国资产权〔2014〕8 号文将广州安厦房地产开发有限公司（以下简称“安厦公司”）90% 的股权无偿划拨给本公司，2015 年 4 月，广州市国资委穗国资产权〔2014〕10 号文将广州安厦房地产开发有限公司 10% 的股权无偿划拨给本公司，经过两次划拨，广州安厦房地产开发有限公司 100% 的股权已全部划拨给本公司，本公司实收资本增至 65,065.93 万元。

2015 年 9 月广州市国资委穗国资产权〔2015〕117 号文将广州建业投资控股有限责任公司（以下简称“建业公司”）的 100% 股权无偿划拨给本公司，本公司实收资本增加 2,000.00 万元；2015 年 12 月广州市国资委穗国资批〔2015〕180 号文批复同意增资 5,000.00 万元，连同前次划拨，本公司实收资本已增至 72,065.93 万元。2017 年 8 月，广州市国资委穗国资批〔2017〕74 号文件批复修改本公司公司章程，将注册资本变更为 72,065.93 万元，并于 2017 年 11 月完成了工商变更登记。

2018 年 12 月 24 日，广州市国资委发出《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司 100% 国有产权无偿划转到广州市水务投资集团有限公司的通知》（穗国资产权〔2018〕36 号），根据该通知，广州市国资委决定将本公司 100% 国有产权无偿划转给广州市水务投资集团有限公司（以下简称“水投集团”），本公司作为水投集团的全资子公司。划拨工作完成后，保留珠实集团市管企业待遇，管理关系暂时不变（由广州市国资委直接监管）；水投集团对本公司的股权及重大资产处置等相关工作，需报广州市国资委审批后再实施。本次国有产权无偿划转的基准日为 2017 年 12 月 31 日，本次国有产权无偿划转已于 2019 年 7 月 31 日完成工商变更登记，水投集团将持有本公司 100% 的股权，本公司的直接股东变更



为水投集团，实际控制人仍然为广州市国资委。

2020 年 12 月 14 日，广州市国资委作出穗国资批（2020）132 号《广州市国资委关于广州珠江实业集团有限公司增加注册资本金的批复》。根据该批复，广州市国资委同意本公司以资本公积 7,279,340,706.30 元转增实收资本。转增后，本公司的国有资本为 8,000,000,000 元。

2021 年 10 月 22 日，广州市国资委作出穗国资产权[2021]9 号《广州市国资委关于将广州珠江实业集团有限公司 90%国有股权无偿划转至广州市人民政府的通知》。根据通知批复，将水投集团原持有的本公司 90%国有股权无偿划转至广州市人民政府。自此本公司股东变更为广州市人民政府（持股 90%）和广东省财政厅（持股 10%）。

2022 年 7 月 5 日，广州市国资委作出穗国资规[2022]8 号《广州市国资委关于拨付广州珠江实业集团有限公司资本金用于聚龙湾片区启动区项目的通知书》，同意拨付本公司 1 亿元，作为广州市政府增加对本公司的股东资本（记入国家资本金或资本公积），用于聚龙湾片区启动区项目。自此本公司实收资本为 8,100,000,000 元。

注册资本：800,000.00 万人民币。

法定代表人：迟军。

本公司经营范围：企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；对外承包工程；酒店管理；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；专业设计服务；日用化学产品销售；日用百货销售；新鲜蔬菜批发；日用家电零售；家具销售；食用农产品初加工；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；游览景区管理；日用品出租；花卉绿植租借与代管理；房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；住宅室内装饰装修；建设工程监理；工程造价咨询业务；建设工程设计；货物进出口；技术进出口；劳务派遣服务。

本公司法定地址：广州市越秀区环市东路 371--375 号世贸中心大厦南塔 28、29、30 楼。

## 二、 财务报表的编制基础



本公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。

### 三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

### 四、 本公司采用的重要会计政策和会计估计

#### （一） 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### （三） 记账基础和计价原则

本公司的会计核算以权责发生制为基础，除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产/负债、衍生金融工具、以现金结算的股份支付等以公允价值计量外，其余均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### （四） 企业合并

##### 1、 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。



## 2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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，体现为商誉价值。购买方对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，经复核后合并成本仍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，计入当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，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。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，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

本公司以购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价的公允价值之和作为合并成本，与购买方取得的按购买日持股比例计算应享有的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值的份额比较，确定购买日应予确认的商誉或应计入合并当期损益的金额。

### （五）合并财务报表的编制方法

#### 1、合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

#### 2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

#### 3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子



公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

#### 4、合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

### (六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

#### 1、合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

#### 2、共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### 3、合营企业的会计处理



合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （八）外币业务及外币财务报表折算

##### 1、外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

##### 2、外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

#### （九）金融工具





在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1. 金融资产分类和计量本公司根据所管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （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。
- （3）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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的商业模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产的合同条款规定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，且管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下



列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 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合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 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在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资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。此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于



集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）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不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：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、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当



期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债此类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）和初始确认时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。满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。



财务担保合同是指当特定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，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。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，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

### 3. 金融资产和金融负债的终止确认

(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债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，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司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，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，



分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 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中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，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：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，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（涉及转移的金融资产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）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表



在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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

6. 金融工具减值本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、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以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。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。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。对于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。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的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，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具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工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用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。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风





险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产当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：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 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；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 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；
- 6) 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) 预期信用损失的确定本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。



3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产, 信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括: 通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额; 货币时间价值; 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。

(4) 减记金融资产, 当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的, 直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及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) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利, 且该种法定权利是当前可执行的;

(2) 本公司计划以净额结算, 或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

**(十) 应收款项、应收款项融资、合同资产及其他应收款**

本公司对应收账款、应收款项融资、合同资产及其他应收款(以下统称应收款项)的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注/(九)金融工具。公司合并报表范围内公司间应收款项不计提坏账准备, 可在个别财务报表“信用风险特征组合(组合二)计提坏账准备的应收款项”中列示。

1. 应收款项坏账准备计提比例具体规定如下:

**(1) 按单项计提坏账准备**

类别	判断依据	坏账准备计提方法
按单项计提坏账准备	如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值或预计可收回金额低于其账面价值的差额, 确认为减值损失, 计提坏账准备。

**(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项**

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
组合一	本组合为除组合二、组合三及按单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项, 以账龄为信用风险特征, 按预期信用损失法计提坏账准备。	预期信用损失法



组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
组合二	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，主要包括： ①应收集团合并报表范围内关联方组合； ②无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来款组合； ③未逾期保证金、定金、押金、物业维修基金组合。	不计提坏账准备
组合三	履约周期较长的工程类或特殊业务产生的应收款项，主要包括： ①履约周期较长的（通常超过 5 年）工程类在建项目或已完工未结算项目形成的应收账款或合同资产； ②其他特殊业务产生的应收账款。	计提方法须完成内部决策流程后报集团财金中心备案

组合一中，以账龄为信用风险特征，按预期信用损失法计提坏账准备的，适用以下计提比例：

账龄	应收账款	其他应收款	合同资产
1 年以内（含 1 年）	3%	3%	3%
1—2 年（含 2 年）	5%	5%	5%
2—3 年（含 3 年）	15%	15%	15%
3—4 年（含 4 年）	30%	30%	30%
4—5 年（含 5 年）	50%	50%	50%
5 年以上	100%	100%	100%

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 / （九）金融工具。

### （十一）存货

#### 1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。本公司存货分类为：原材料、低值易耗品、周转材料、工程施工、开发成本、开发产品等。

#### 2、发出存货的计价方法

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



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

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

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

可售面积单位工程成本=成本对象总成本÷总可售面积

已销开发产品的成本=已实现销售的可售面积×可售面积单位工程成本。

周转房比照房屋与建筑物折旧年限摊销。

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

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

### 3、存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

### 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

## （十二）长期股权投资

### 1、初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业



合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

## 2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方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，投资方都应当按照《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，并对其余部分采用权益法核算。

## 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

### （十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。其有别于计入固定资产的自用房地产，也有别于计入存货的用于出售的房地产。此外，对于企业持有以备经营出租的空置建筑物，若决策机构作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地



产列报。

本公司投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	40 年	0%	2.5%
房屋建筑物	证载剩余年限	4%	1.37%以上

暂未获取产权证明的房屋及建筑物，按其使用性质确认预计使用寿命：居住用地 70 年，工业及综合用地 50 年，商业用地 40 年。以可使用年限扣减已使用年限来确定剩余折旧年限。

对于由政府无偿划拨的投资性房地产，其折旧或摊销年限由接收划拨资产的单位出具方案，按其公司章程或相关管理制度完成审批流程后，向集团公司报备后执行。

以上会计核算规则自 2021 年 1 月 1 日起执行。上市公司对折旧摊销年限、残值率等会计估计另有规定的，按其相关规定执行。

#### （十四）固定资产

##### 1、固定资产确认条件

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

（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有（环保设备和安全设备也应确认为固定资产）；

（2）预计使用寿命超过一个会计年度（不含一个会计年度）；

（3）单位价值在 2000 元以上的实物资产。

（4）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（5）该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；



折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	证载剩余年限	4%	1.37%以上
运输设备	10 年	0	10%
电子设备	3 年	0	33.33%
其他设备	5 年	0	20%
专用机器设备	5-10 年	0	10%-20%

暂未获取产权证明的房屋及建筑物，按其使用性质确认可使用年限：居住用地 70 年，工业及综合用地 50 年，商业用地 40 年。以可使用年限扣减已使用年限来确定剩余折旧年限。

对于单位价值不超过 5000 元的固定资产，允许在确认固定资产后一次性计入当期成本费用，不再分年度计算折旧。

以上会计核算规则自 2021 年 1 月 1 日起执行。上市公司对折旧摊销年限、残值率等会计估计另有规定的，按其相关规定执行。

### （十五）在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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



计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## （十六）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

### 2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或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，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照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；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

## （十七）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

对于使用寿命有限的无形资产，应当在取得之日起在预计使用年限内采用直





线法分期平均摊销。无法预见无形资产带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

使用寿命有限的无形资产的摊销政策：

类别	摊销方法	摊销年限	依据
土地使用权	直线法	40 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限
软件	直线法	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限
其他	直线法	2-10 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限

以上会计核算规则自 2021 年 1 月 1 日起执行。上市公司对折旧摊销年限、残值率等会计估计另有规定的，按其相关规定执行。

## 2、使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

## 3、内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准

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；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

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

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

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有



用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### **（十八）资产减值**

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### **（十九）长期待摊费用**

本公司长期待摊费用是指已经支出但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。开办费的摊销，在有预售收入的当年，一次性列入当期损益，不在此科目核算；其他在受益期限内按直线法平均摊销，无明确受益期限的按 5 年平均摊销。

#### **（二十）职工薪酬**

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



### 1、短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

### 2、离职后福利与辞退福利

本公司在职工提供服务的会计期间，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。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向职工提供辞退福利时，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：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 3、其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

#### （二十一）应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率法进行摊销。

#### （二十二）预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按



照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

### （二十三）优先股、永续债等其他金融工具

#### 1、金融负债和权益工具的划分

本公司发行的优先股、永续债（例如长期限含权中期票据）、认股权、可转换公司债券等，按照以下原则划分为金融负债或权益工具：

（1）通过交付现金、其他金融资产或交换金融资产或金融负债结算的情况。如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

（2）通过自身权益工具结算的情况。如果发行的金融工具须用或可用公司自身权益工具结算，作为现金或其他金融资产的替代品，该工具是发行方的金融负债；如果为了使该工具持有人享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益，则该工具是发行方的权益工具。

（3）对于将来须用或可用公司自身权益工具结算的金融工具的分类，应当区分衍生工具还是非衍生工具。对于非衍生工具，如果发行方未来没有义务交付可变数量的自身权益工具进行结算，则该非衍生工具是权益工具；否则，该非衍生工具是金融负债。对于衍生工具，如果发行方只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算，则该衍生工具是权益工具；如果发行方以固定数量自身权益工具交换可变金额现金或其他金融资产，或以可变数量自身权益工具交换固定金额现金或其他金融资产，或在转换价格不固定的情况下以可变数量自身权益工具交换可变金额现金或其他金融资产，则该衍生工具应当确认为金融负债或金融资产。

#### 2、优先股、永续债的会计处理

发行方对于归类为金融负债的金融工具在“应付债券”科目核算，在该工具存



续期间，计提利息并对账面的利息调整进行调整等的会计处理，按照金融工具确认和计量准则中有关金融负债按摊余成本后续计量的规定进行会计处理。发行方对于归类为权益工具的在“其他权益工具”科目核算，在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的利息）的，作为利润分配处理。

#### （二十四）收入

收入是公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

公司在履行合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- （1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- （2）客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时



点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑下列迹象：

- (1) 公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 公司已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；客户已接受该商品或服务。

公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注、十应收款项、应收融资工具及其他应收款。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (1) 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

#### (2) 物业服务合同

公司在提供物业服务过程中确认收入。

#### (3) 建造合同

公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，公司根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

### (二十五) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接



材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## （二十六）政府补助

### 1、政府补助类型

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两类型。

### 2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，在 2019 年 1 月 1 日前收到的，确认为递延收益，相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。在 2019 年 1 月 1 日及以后收到的，冲减相关资产账面价值。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

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，分别下列情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。计入当期损益时，与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

### 3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与



资产相关的政府补助，除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

若政府文件未明确规定补助对象，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

#### 4、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

#### 5、政策性优惠贷款贴息的会计处理

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未





来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

## （二十八）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。

### ①本公司作为承租人记录租赁业务

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按成本进行初始计量，该成本包括：**a.**租赁负债的初始计量金额；**b.**在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；**c.**初始直接费用；**e.**为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧；按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：**a.**固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；**b.**取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；**c.**购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；**d.**行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；**e.**根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

本公司将未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择予以简化处理，在租赁期内各个期间按照直线法或计入当期损益。



当发生原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更时，本公司视情况将租赁变更作为一项单独租赁，或者不作为一项单独租赁进行会计处理。未作为一项单独租赁时，本公司在租赁变更生效日按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

## ②本公司作为出租人记录租赁业务

### A.租赁分类

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

### B.经营租赁

本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁相关的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### C.融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和进行初始计量。租赁收款额包括：**a.**承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；**b.**取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；**c.**购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；**d.**承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；**e.**由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## （二十九）持有待售



本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是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；二是出售极可能发生，即本公司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。有关规定要求本公司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。

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，应当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。

资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

### （三十）终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- 1.该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2.该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3.该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## 五、 年度重要会计政策、会计估计变更、和重要前期差错及其影响

### （一）重要会计政策变更的性质、内容和影响

1. 因执行《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”导致的会计政策变更。

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初



始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等单项交易），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。企业在交易发生时应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初至施行日之间发生的适用该规定的单项交易，以及财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，企业应当按照该规定进行调整。

本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对 2023 年 1 月 1 日余额的影响金额	
		合并	母公司
解释第 16 号	递延所得税资产	4,435,368.19	
解释第 16 号	递延所得税负债	4,206,563.95	
解释第 16 号	未分配利润	56,264.61	
解释第 16 号	少数股东权益	172,539.63	

续表：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	合并		母公司	
		2023 年度	2022 年度	2023 年度	2022 年度
解释第 16 号	所得税费用		-55,980.14		
解释第 16 号	归属于母公司所有者的净利润		50,234.62		
解释第 16 号	少数股东损益		5,745.52		

## （二）会计估计变更的内容和影响

本年度本公司无此事项。

## （三）重要前期差错的性质、内容和影响

本年度本公司无此事项。

上述会计政策变更、重要前期差错对本公司 2023 年 1 月 1 日的财务状况及 2022 年度经营成果的影响如下表所示：



项目	变更前金额	重要会计政策变更影响额	重要前期差错更正影响额	变更后金额
<b>资产负债表:</b>				
递延所得税资产	1,322,960,094.39	4,435,368.19		1,327,395,462.58
递延所得税负债	1,961,328,667.44	4,206,563.95		1,965,535,231.39
未分配利润	5,200,682,182.06	56,264.61		5,200,738,446.67
少数股东权益	15,511,985,350.69	172,539.63		15,512,157,890.32
<b>利润表:</b>				
所得税费用	661,486,338.86	-55,980.14		661,430,358.72
归属于母公司所有者的净利润	713,281,489.18	50,234.62		713,331,723.80
少数股东损益	-674,696,590.39	5,745.52		-674,690,844.87

## 六、 税项

### (一) 主要税种及税率

税 项	税 率	备 注
企业所得税	25%、15%	按应纳税所得额
增值税	3%、5%、6%、9%、13%	简易征收项目为 3%、5%，一般计税项目为 6%、9%、13%
城市维护建设税	5%、7%	按应纳流转税计缴
教育费附加	3%	按应纳流转税计缴
地方教育费附加	2%	按应纳流转税计缴
土地增值税	2%、3%、4%	普通标准住宅按 2%、办公楼按 3%，车位及商业按 4%预缴。开发项目符合清算条件后按超率累进税率据实清算，税率按增值额的 30%-60%计征。
房产税	1.2%、12%	从值部分按房屋原值的扣除 30%后按 1.2%的比例计征,从租部分按租金收入的 12%计征。

### (二) 税收优惠及批文

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

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



土地增值税清算条件时进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

3.除在香港注册的子公司和 6 家高新技术企业外，本公司的子公司适用的所得税税率为 25%，广州珠江建设发展有限公司、广州珠江装修工程有限公司、广州珠江监理咨询集团有限公司、广州优比建筑咨询有限公司、广州珠江外资建筑设计院有限公司、海南珠江建筑设计院有限公司为高新技术企业，按规定执行 15% 的所得税率，瑞士中星投资公司按香港当地的税法规定执行 16.5% 的所得税率。

4.根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022 年第 13 号），2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

本公司下属子公司中符合小型微利企业标准的，适用上述规定。



## 七、企业合并及合并财务报表

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

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

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，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

### （一）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	广州城市更新集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发及经营
2	广州珠江装修工程有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	施工、装修设计
3	瑞士中星投资有限公司	2 级	境外子企业	香港	香港	金融投资
4	广州世界贸易中心大厦有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	兴建、销售、管理、出租世界贸易中心大厦写字楼和综合场地等业务
5	广州珠江外资建筑设计院有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	建筑设计及咨询
6	广州珠江监理咨询集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	工程施工监理
7	广州好世界综合大厦有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	管理出租建设六马路地段的商住楼
8	海南珠江国际置业有限公司	2 级	境内非金融子企业	三亚	三亚	酒店、旅游服务



9	广州珠江投资管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	利用自有资金进行实业投资
10	广州珠江建设发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	工程施工及总承包
11	广州麓翠苑房地产开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	广州横枝岗一号东则地段开发、建筑、销售及出租管理商品楼宇
12	广州珠江健康资源管理集团有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	健康产业、资产管理
13	广州珠江发展集团股份有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	利用自有资金进行实业投资
14	广州珠实投资基金管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
15	清远市广州后花园有限公司	2 级	境内非金融子企业	清远	清远	房地产开发经营
16	广东世外高人健康产业发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	其他居民服务业
17	广州富旭教育咨询有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	商业地产运营
18	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	工程管理服务
19	广州南实投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
20	韶关市瑞枫投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	韶关	韶关	房地产开发经营
21	广州珠江商业经营管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	商务服务
22	广州珠江产业园投资发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	商务服务
23	广州市建设工程拆迁有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房屋建筑
24	广州市悦华物业管理有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	商务服务
25	广州珠实通投资发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
26	苏交科集团股份有限公司	2 级	境内非金融子企业	南京	南京	工程咨询服务
27	湖南珠江实业投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	长沙	长沙	房地产开发经营





28	广州珠实地产有限公司	2 级	境内非金融子企业	广州	广州	房地产开发经营
续表						
序号	企业名称	实收资本	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额	取得方式
1	广州城市更新集团有限公司	6,000,000,000.00	100.000	100.000	4,825,187,927.01	同一控制下的企业合并
2	广州珠江装修工程有限公司	80,000,000.00	100.000	100.000	80,000,000.00	投资设立
3	瑞士中星投资有限公司	209,224,854.87	100.000	100.000	209,224,854.87	投资设立
4	广州世界贸易中心大厦有限公司	82,806,847.73	100.000	100.000	82,806,847.73	投资设立
5	广州珠江外资建筑设计院有限公司	23,360,000.00	100.000	100.000	23,360,000.00	投资设立
6	广州珠江监理咨询集团有限公司	38,000,000.00	100.000	100.000	38,000,000.00	投资设立
7	广州好世界综合大厦有限公司	64,610,622.85	100.000	100.000	64,610,622.85	投资设立
8	海南珠江国际置业有限公司	200,000,000.00	100.000	100.000	283,385,824.67	投资设立
9	广州珠江投资管理有限公司	191,772,402.91	86.350	86.350	165,595,162.62	投资设立
10	广州珠江建设发展有限公司	1,000,847,296.12	100.000	100.000	934,399,125.09	同一控制下的企业合并
11	广州麓翠苑房地产开发有限公司	62,263,000.00	100.000	100.000	62,263,000.00	投资设立
12	广州珠江健康资源管理集团有限公司	141,367,882.51	100.000	100.000	457,721,354.18	同一控制下的企业合并
13	广州珠江发展集团股份有限公司	853,460,723.00	31.100	31.100	383,404,724.14	投资设立
14	广州珠实投资基金管理有限公司	3,000,000.00	88.750	88.750	2,950,100.00	投资设立
15	清远市广州后花园有限公司	161,700,000.00	49.250	49.250	2,107,550,000.00	非同一控制下的企业合并
16	广东世外高人健康产业发展有限公司(注)	202,928,200.00	76.970	76.970	107,688,079.00	非同一控制下的企业合并



17	广州富旭教育咨询有限公司	1,430,000.00	60.000	60.000	96,000,000.00	非同一控制下的企业合并
18	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	7,000,000.00	100.000	100.000	7,000,000.00	投资设立
19	广州南实投资有限公司	10,000,000.00	55.000	55.000	418,000,000.00	投资设立
20	韶关市瑞枫投资有限公司	470,000,000.00	49.500	49.500	232,650,000.00	非同一控制下的企业合并
21	广州珠江商业经营管理有限公司	15,000,000.00	100.000	100.000	267,652,769.22	投资设立
22	广州珠江产业园投资发展有限公司	200,000,000.00	100.000	100.000	932,160,124.84	投资设立
23	广州市建设工程拆迁有限公司	6,000,000.00	100.000	100.000	15,252,509.41	非同一控制下的企业合并
24	广州市悦华物业管理有限公司	1,200,000.00	100.000	100.000	4,962,326.43	非同一控制下的企业合并
25	广州珠实通投资发展有限公司	60,000,000.00	51.000	51.000	529,788,000.00	投资设立
26	苏交科集团股份有限公司	1,262,827,774.00	23.080	23.080	2,357,602,313.46	非同一控制下的企业合并
27	湖南珠江实业投资有限公司	400,000,000.00	100.000	100.000	400,000,000.00	投资设立
28	广州珠实地产有限公司	80,000,000.00	100.000	100.000	80,000,000.00	投资设立

注：广东世外高人健康产业发展有限公司已于 2024 年 3 月 25 日完成清算注销登记。

**(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因**

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	广州珠江发展集团股份有限公司	31.10	31.10	853,460,723.00	383,404,724.14	2 级	第一大股东，实际控制人
2	清远市广州后花园有限公司	49.25	49.25	161,700,000.00	2,107,550,000.00	2 级	第一大股东，实际控制人
3	韶关市瑞枫投资有限公司	49.50	49.50	470,000,000.00	232,650,000.00	2 级	第一大股东，实际控制人
4	苏交科集团股份有限公司	23.08	23.08	1,262,827,774.00	2,357,602,313.46	2 级	第一大股东，实际控制人



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

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	广州广燃房地产开发有限公司	100.00	100.00	20,000,000.00	14,400,000.00	4 级	已进入清算
2	广州市听云轩饮食发展有限公司	100.00	100.00	15,000,000.00	15,000,000.00	2 级	已清算

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	广州珠江发展集团股份有限公司	68.90	-43,378,806.98		305,609,427.07
2	清远市广州后花园有限公司	50.75	-415,949,371.82		3,004,252,144.66
3	韶关市瑞枫投资有限公司	50.50	-449,413.42		213,649,323.95
4	苏交科集团股份有限公司	76.92	202,163,782.29	135,996,837.20	6,528,597,619.21

2. 主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州珠江发展集团股份有限公司	本期数	2,608,112,113.12	375,704,021.25	2,983,816,134.37	2,424,514,762.40	85,384,270.15
	上期数	29,884,344,948.68	2,371,290,428.59	32,255,635,377.27	21,569,330,360.40	8,469,489,230.16
清远市广州后花园有限公司	本期数	15,897,906,537.93	705,917,518.45	16,603,824,056.38	11,069,681,051.54	3,376,938,401.75
	上期数	15,188,927,276.63	768,123,696.46	15,957,050,973.09	7,480,597,804.20	5,603,438,239.50
韶关市瑞枫投	本期数	998,069,316.52	331,655.30	998,400,971.82	458,477,833.02	42,000,000.00



	上期数	1,012,805,614.02	837,515.93	1,013,643,129.95	543,188,577.73	0.00
苏交科集团股 份有限公司	本期数	12,590,162,246.11	3,327,830,470.66	15,917,992,716.77	6,926,038,587.20	265,960,058.15
	上期数	12,251,596,903.47	3,257,668,325.14	15,509,265,228.61	6,220,497,346.29	700,433,741.70

续表

企业名称	项目	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州珠江发展集团 股份有限公司	本期数	2,509,899,032.55	3,272,370,647.53	-15,218,331.25	1,287,405.57	-128,921,177.56
	上期数	30,038,819,590.56	5,080,020,423.54	-2,090,868,376.90	-2,058,041,554.26	-169,050,492.91
清远市广州后花园 有限公司	本期数	14,446,619,453.29	1,160,167,711.61	-715,810,326.30	-715,810,326.30	310,472,600.27
	上期数	13,084,036,043.70	1,592,164,823.28	-287,971,117.06	-287,971,117.06	-23,290,902.10
韶关市瑞枫投资有 限公司	本期数	500,477,833.02	277,670,942.74	27,468,586.58	27,468,586.58	50,026,887.58
	上期数	543,188,577.73	225,225,063.37	35,744,913.43	35,744,913.43	44,859,330.90
苏交科集团股份有 限公司	本期数	7,191,998,645.35	5,277,806,166.67	306,586,633.77	334,219,459.08	307,135,283.88
	上期数	6,920,931,087.99	5,226,528,618.69	635,227,589.36	653,633,639.53	262,122,585.35



**(五) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体**

1. 本期新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	级次	备注
1	广州珠实地产有限公司	2 级	投资新设

2. 本期不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	级次	备注
1	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2 级	股权划出
2	广州新吉山房地产有限公司	2 级	注销清算

注：原二级子公司广州珠江城市管理服务集团股份有限公司划入广州珠江发展集团股份有限公司成为三级公司，原二级公司梅州珠实投资有限公司、陕西珠江房地产开发有限公司、广州市城实投资有限公司划入广州珠实地产有限公司成为三级公司。

**(六) 子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法**

本公司本年度无此事项。

**(七) 本期发生的反向购买**

本公司本年度无此事项。

**(八) 本期发生的吸收合并**

本公司本年度无此事项。

**八、 合并财务报表重要项目的说明**

**(一) 货币资金**

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	520,796.17	788,805.33
银行存款	11,840,210,179.27	13,734,591,032.88
其他货币资金	1,117,616,864.99	389,654,555.44
<b>合计</b>	<b>12,958,347,840.43</b>	<b>14,125,034,393.65</b>
其中：存放在境外的款项总额	907,326,677.18	594,030,096.06

2. 受限制的货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	209,036.69	



项目	期末余额	期初余额
履约保证金	259,862,262.95	35,593,891.07
用于担保的定期存款或通知存款	699,355,321.20	302,665,605.46
借款、保函等保证金	184,561,509.39	50,354,809.69
银行冻结款	162,913,081.26	208,738,338.48
<b>合计</b>	<b>1,306,901,211.49</b>	<b>597,352,644.70</b>

## (二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	369,830,144.68	1,360,516,474.97
其中：债务工具投资		
权益工具投资	244,338,602.72	249,031,892.65
其他	125,491,541.96	1,111,484,582.32
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	16,893,177.12	16,445,800.93
其中：债务工具投资		
其他	16,893,177.12	16,445,800.93
<b>合计</b>	<b>386,723,321.80</b>	<b>1,376,962,275.90</b>

注：本期其他减少主要为本期下属公司苏交科集团股份有限公司赎回了理财产品所致。

## (三) 应收票据

### 1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	29,424,474.04		29,424,474.04	22,840,158.07		22,840,158.07
商业承兑汇票	161,329.72		161,329.72	4,588,647.98		4,588,647.98
<b>合计</b>	<b>29,585,803.76</b>		<b>29,585,803.76</b>	<b>27,428,806.05</b>		<b>27,428,806.05</b>

### 2. 应收票据坏账准备



类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	29,585,803.76	100.00			29,585,803.76
<b>合计</b>	<b>29,585,803.76</b>	<b>—</b>			<b>29,585,803.76</b>

续表：

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按组合计提坏账准备	27,428,806.05	100.00			27,428,806.05
<b>合计</b>	<b>27,428,806.05</b>	<b>—</b>			<b>27,428,806.05</b>

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票小计	161,329.72		
不计提坏账组合	161,329.72		
银行承兑汇票小计	29,424,474.04		
不计提坏账组合	29,424,474.04		
<b>合计</b>	<b>29,585,803.76</b>		

3. 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	10,350,503.98	
商业承兑汇票		
<b>合计</b>	<b>10,350,503.98</b>	

(四) 应收账款

1. 应收账款情况

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款



类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	62,449,362.10	0.71	62,449,362.10	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,700,706,825.17	99.29	2,523,536,368.55	29.00	6,177,170,456.62
其中：(1) 无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来组合	336,650,566.37	3.87			336,650,566.37
(2) 工程承包形成应收账款组合	712,322,888.81	8.19	193,130,170.22	27.11	519,192,718.59
(3) 提供劳务形成应收账款组合	6,475,973,402.54	74.43	2,218,870,026.57	34.26	4,257,103,375.97
(4) 销售商品形成应收账款组合	3,552,818.59	0.04	1,103,049.39	31.05	2,449,769.20
(5) 按账龄计提的组合	1,172,207,148.86	13.47	110,433,122.37	9.42	1,061,774,026.49
<b>合计</b>	<b>8,763,156,187.27</b>	<b>—</b>	<b>2,585,985,730.65</b>	<b>29.51</b>	<b>6,177,170,456.62</b>

续表：

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	65,774,685.28	0.89	61,448,023.66	93.42	4,326,661.62
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	7,324,122,146.50	99.11	1,862,520,257.43	25.43	5,461,601,889.07





其中：（1）无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来组合	231,028,664.03	3.15			231,028,664.03
（2）工程承包形成应收账款组合	561,330,391.77	7.66	121,107,300.92	21.58	440,223,090.85
（3）提供劳务形成应收账款组合	5,548,280,445.81	75.75	1,644,813,371.12	29.65	3,903,467,074.69
（4）销售商品形成应收账款组合	1,713,347.19	0.02	1,310,206.34	76.47	403,140.85
（5）按账龄计提的组合	981,769,297.70	13.40	95,289,379.05	9.71	886,479,918.65
<b>合计</b>	<b>7,389,896,831.78</b>	<b>—</b>	<b>1,923,968,281.09</b>	<b>26.04</b>	<b>5,465,928,550.69</b>

（2）按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	2,989,147,457.27	115,843,425.83	2,634,632,821.06	116,272,731.45
1至2年	1,476,541,899.30	138,627,248.14	1,253,175,928.21	114,904,917.79
2至3年	1,081,880,790.79	211,785,765.33	1,049,003,573.37	210,948,573.43
3至4年	998,245,890.56	178,384,295.78	336,964,632.05	150,447,004.47
4至5年	273,874,622.89	107,499,389.20	958,224,087.06	741,678,427.37
5年以上	1,943,465,526.46	1,833,845,606.37	1,157,895,790.03	589,716,626.58
<b>合计</b>	<b>8,763,156,187.27</b>	<b>2,585,985,730.65</b>	<b>7,389,896,831.78</b>	<b>1,923,968,281.09</b>

2. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	14,815,598.80	100.00	预计无法收回
从化盛唐瀚林国际后续工程	8,653,323.25	8,653,323.25	100.00	预计无法收回
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,566,953.64	6,566,953.64	100.00	预计无法收回
同德围	6,255,759.55	6,255,759.55	100.00	预计无法收回
黄延光	4,591,785.55	4,591,785.55	100.00	预计无法收回
吴川光华电力有限公司	3,632,269.07	3,632,269.07	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
单项计提应收账款坏账准备	3,186,534.03	3,186,534.03	100.00	预计无法收回
金碧花园四期	2,737,980.62	2,737,980.62	100.00	预计无法收回
金碧 H16-20#	2,389,008.17	2,389,008.17	100.00	预计无法收回
广州市焯燊贸易有限公司	1,273,509.56	1,273,509.56	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100.00	预计无法收回
广州味精厂	828,981.00	828,981.00	100.00	预计无法收回
中山百佳染整有限公司	528,902.22	528,902.22	100.00	预计无法收回
山西能源	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
广东洛神影视文化广告有限公司	499,722.45	499,722.45	100.00	预计无法收回
珠海联达能源有限公司	497,616.00	497,616.00	100.00	预计无法收回
北京京康物资供应站	450,000.00	450,000.00	100.00	预计无法收回
谭洲	437,865.38	437,865.38	100.00	预计无法收回
增城锦发燃料公司	377,340.00	377,340.00	100.00	预计无法收回
羊城纸箱厂	373,656.95	373,656.95	100.00	预计无法收回
大沙头华侨住宅	368,320.00	368,320.00	100.00	预计无法收回
德庆泰禾实业发展有限公司	366,930.00	366,930.00	100.00	预计无法收回
同德积德花苑	356,000.00	356,000.00	100.00	预计无法收回
刘付建忠	233,564.44	233,564.44	100.00	预计无法收回
金海投资办公大楼咨询服务费	180,500.00	180,500.00	100.00	预计无法收回
东方纸箱厂	179,839.00	179,839.00	100.00	预计无法收回
达道路筹建办	175,378.78	175,378.78	100.00	预计无法收回
裕华钢厂	174,800.00	174,800.00	100.00	预计无法收回
广东省饮旅游公司	157,200.00	157,200.00	100.00	预计无法收回
荔湾商业大厦	128,181.50	128,181.50	100.00	预计无法收回
大笼玻璃厂	92,554.37	92,554.37	100.00	预计无法收回
建材供销公司	87,754.69	87,754.69	100.00	预计无法收回
广州市广源实业总公	68,430.96	68,430.96	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
司				
好泰制衣厂	65,576.50	65,576.50	100.00	预计无法收回
侨爱苑	51,800.00	51,800.00	100.00	预计无法收回
省机施福雅居	40,000.00	40,000.00	100.00	预计无法收回
广州日报工地	30,640.00	30,640.00	100.00	预计无法收回
芳村燃料公司	30,500.00	30,500.00	100.00	预计无法收回
从化珠啤酒厂	26,601.00	26,601.00	100.00	预计无法收回
内环 A2.4 段	22,221.00	22,221.00	100.00	预计无法收回
东莞一旺	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
东方印染有限公司	13,230.00	13,230.00	100.00	预计无法收回
广州市海珠区道路扩 建工程办公室	7,533.62	7,533.62	100.00	预计无法收回
<b>合计</b>	<b>62,449,362.10</b>	<b>62,449,362.10</b>	<b>100.00</b>	<b>—</b>

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以 内 (含 1 年)	890,105,467.69	75.93	31,434,371.86	781,372,031.34	79.59	28,643,437.61
1 至 2 年	159,544,602.04	13.61	10,053,185.94	91,563,700.53	9.33	6,485,024.56
2 至 3 年	39,851,190.51	3.40	7,164,176.85	37,341,616.88	3.80	7,773,304.81
3 至 4 年	10,597,851.60	0.90	3,179,355.48	11,330,516.97	1.15	3,399,155.09
4 至 5 年	22,171,234.94	1.89	8,665,230.16	22,345,950.00	2.28	11,172,975.00
5 年以 上	49,936,802.08	4.26	49,936,802.08	37,815,481.98	3.85	37,815,481.98
<b>合计</b>	<b>1,172,207,148.86</b>	<b>—</b>	<b>110,433,122.37</b>	<b>981,769,297.70</b>	<b>—</b>	<b>95,289,379.05</b>



(2) 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
工程承包形成应收账款组合	712,322,888.81	27.11	193,130,170.22	561,330,391.77	21.58	121,107,300.92
提供劳务形成应收账款组合	6,475,973,402.54	34.26	2,218,870,026.57	5,548,280,445.81	29.65	1,644,813,371.12
销售商品形成应收账款组合	3,552,818.59	31.05	1,103,049.39	1,713,347.19	76.47	1,310,206.34
无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来组合	336,650,566.37			231,028,664.03		
<b>合计</b>	<b>7,528,499,676.31</b>	<b>—</b>	<b>2,413,103,246.18</b>	<b>6,342,352,848.80</b>	<b>—</b>	<b>1,767,230,878.38</b>



4. 本报告期实际核销的应收账款情况

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广州永安石油发展公司	货款	4,551,666.01	确实无法收回	裁定无财产执行	否
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>4,551,666.01</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

5. 应收账款余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
江苏省交通工程建设局	217,818,455.82	2.49	26,360,423.66
福州新区交通建设有限责任公司	196,909,501.80	2.25	11,431,496.52
厦门市政城市开发建设有限公司	190,428,224.85	2.17	44,979,684.87
中山市交通运输局	181,436,400.41	2.07	64,637,376.70
江苏省铁路办公室	167,253,488.25	1.91	28,872,766.41
<b>合计</b>	<b>953,846,071.13</b>	<b>10.88</b>	<b>176,281,748.16</b>

(五) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	1,981,233.50	
应收账款		1,524,433.90
<b>合计</b>	<b>1,981,233.50</b>	<b>1,524,433.90</b>

(六) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	296,243,896.06	56.29		1,164,177,482.08	84.75	
1 至 2 年	128,267,476.37	24.37		102,961,896.21	7.50	
2 至 3 年	44,788,332.23	8.51		15,264,061.93	1.11	
3 年以上	56,979,345.94	10.83	1,537,839.31	91,273,450.37	6.64	1,537,839.31
<b>合计</b>	<b>526,279,050.60</b>	<b>—</b>	<b>1,537,839.31</b>	<b>1,373,676,890.59</b>	<b>—</b>	<b>1,537,839.31</b>

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项情况:



债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
清远市广州后花园有限公司	广州市花都第四建筑工程有限公司	76,116,339.72	2 年及 5 年以上	未结算
广州珠江建设发展有限公司	四川兴川春涛建筑工程有限公司	48,848,160.85	1 至 2 年	未到结算期
韶关市瑞枫投资有限公司	广东永盛建筑工程有限公司	45,581,574.28	1-3 年	暂未结算
广州珠实通投资发展有限公司	广州机施建设集团有限公司	25,281,289.52	1 至 2 年	工程未完结
湖南珠江实业投资有限公司	湖南林一建筑劳务有限公司	4,029,622.38	1 至 2 年	未结算
<b>合计</b>		<b>199,856,986.75</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

3. 预付款项余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例%	坏账准备
广州市花都第四建筑工程有限公司	81,840,865.15	15.55	
广东永盛建筑工程有限公司	69,557,747.28	13.22	
广州机施建设集团有限公司	25,281,289.52	4.80	
江西建工第一建筑有限责任公司	22,583,504.48	4.29	
江苏新纪元公用事业建设有限公司	10,829,119.19	2.06	
<b>合计</b>	<b>210,092,525.62</b>	<b>39.92</b>	

(七) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	12,626,890,971.56	12,473,785,315.36
<b>合计</b>	<b>12,626,890,971.56</b>	<b>12,473,785,315.36</b>

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项



类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	1,626,478,481.17	11.58	1,247,246,202.67	76.68	379,232,278.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,423,429,872.24	88.42	175,771,179.18	1.41	12,247,658,693.06
<b>合计</b>	<b>14,049,908,353.41</b>	<b>—</b>	<b>1,423,017,381.85</b>	<b>10.13</b>	<b>12,626,890,971.56</b>

续表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	1,636,797,705.26	11.75	1,247,985,901.84	76.25	388,811,803.42
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,297,197,609.86	88.25	212,224,097.92	1.73	12,084,973,511.94
<b>合计</b>	<b>13,933,995,315.12</b>	<b>—</b>	<b>1,460,209,999.76</b>	<b>10.48</b>	<b>12,473,785,315.36</b>

2) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内 (含一年)	4,354,080,696.86	8,560,274.52	3,222,232,321.20	7,428,868.26
1至2年	649,955,825.92	8,369,654.03	2,048,776,128.29	4,816,666.42



账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
2 至 3 年	1,042,022,716.29	18,168,550.05	2,745,904,025.96	17,382,312.00
3 至 4 年	2,432,859,753.22	15,826,401.00	1,545,215,472.81	13,881,582.22
4 至 5 年	1,334,582,047.39	10,368,625.57	2,105,954,678.90	14,675,504.53
5 年以上	4,236,407,313.73	1,361,723,876.68	2,265,912,687.96	1,402,025,066.33
<b>合计</b>	<b>14,049,908,353.41</b>	<b>1,423,017,381.85</b>	<b>13,933,995,315.12</b>	<b>1,460,209,999.76</b>

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
广东亿华房地产开发有限公司	925,567,561.05	580,549,219.05	62.72	预计无法足额收回
广州东湛房地产开发有限公司	338,907,610.33	305,667,220.33	90.19	预计无法足额收回
清远市广盈永通装饰工程有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	100.00	预计无法收回
广州房地产实业集团有限公司	36,533,105.80	36,533,105.80	100.00	预计无法收回
广州珠江兴业公司(应收)	31,461,541.09	31,461,541.09	100.00	预计无法收回
广州市外经信托投资公司	27,176,150.00	27,176,150.00	100.00	预计无法收回
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	20,789,209.90	20,578,518.90	98.99	预计无法足额收回
广州广燃房地产开发有限公司	20,596,416.96	20,596,416.96	100.00	预计无法收回
怡侨实业公司	16,848,160.56	16,848,160.56	100.00	预计无法收回
海南证券公司	12,110,000.00	12,110,000.00	100.00	预计无法收回
揭西双利陶瓷实业有限公司	10,000,390.00	10,000,390.00	100.00	预计无法收回
阳江开发投资公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	预计无法收回
海南三泰房地产开发公司	8,784,106.00	8,784,106.00	100.00	预计无法收回
中房广州公司	8,209,101.00	8,209,101.00	100.00	预计无法收回
阳江建筑公司	7,992,897.18	7,992,897.18	100.00	预计无法收回
广州市民政房地产开发公司惠州公司	7,454,508.34	7,454,508.34	100.00	预计无法收回





债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
深圳市特发海外贸易有限公司	6,672,301.00	6,672,301.00	100.00	预计无法收回
广州市对外交流中心	5,396,453.75	5,396,453.75	100.00	预计无法收回
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	预计无法收回
香港永晖公司	4,539,382.40	4,539,382.40	100.00	预计无法收回
庾钧元/广州市骏合展览策划有限公司	4,317,681.00	4,317,681.00	100.00	预计无法收回
淮北聚原投资管理公司	3,680,000.00	3,680,000.00	100.00	预计无法收回
招商银行	3,498,163.00	3,498,163.00	100.00	预计无法收回
广州市越秀区人民法院（广源案）	3,457,100.00	3,457,100.00	100.00	预计无法收回
广州力迅实业有限公司	3,402,826.37	3,402,826.37	100.00	预计无法收回
中国东方资产管理公司广州办事处	3,395,287.17	3,395,287.17	100.00	预计无法收回
珠江珠海办事处（应收）	3,378,746.38	3,378,746.38	100.00	预计无法收回
广州市建筑置业公司	3,316,379.10	3,316,379.10	100.00	预计无法收回
广州市宇威公司	2,849,786.63	2,849,786.63	100.00	长期未能收回
清远八达房地产开发公司	2,700,000.00	2,700,000.00	100.00	预计无法收回
东莞市茶山进永五金经营部	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计无法收回
广州燃料集团有限公司工会	2,434,050.00	2,434,050.00	100.00	预计无法收回
珠海市广利实业有限公司	2,320,240.00	2,320,240.00	100.00	预计无法收回
广州京港物业发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
其他零星单项计提汇总	35,161,104.49	34,398,248.99	97.83	预计无法足额收回
<b>合计</b>	<b>1,626,478,481.17</b>	<b>1,247,246,202.67</b>	<b>76.68</b>	<b>—</b>

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款



账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	157,587,653.64	37.50	4,679,266.07	205,483,135.74	42.56	7,395,868.26
1至2年	24,728,521.97	5.88	2,614,266.90	44,241,674.49	9.16	4,332,158.11
2至3年	28,383,594.44	6.75	12,615,253.05	27,159,496.76	5.63	11,201,568.75
3至4年	26,685,349.30	6.35	13,342,674.65	20,776,914.69	4.30	13,881,582.22
4至5年	19,724,923.17	4.69	11,834,953.90	17,746,942.72	3.68	17,358,665.50
5年以上	163,171,859.19	38.82	98,197,670.03	167,353,360.50	34.67	158,054,255.08
<b>合计</b>	<b>420,281,901.71</b>	<b>—</b>	<b>175,771,179.18</b>	<b>482,761,524.90</b>	<b>—</b>	<b>212,224,097.92</b>

2) 不计提坏账准备的其他应收款:

款项性质	期末数		期初数	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
未逾期保证金、定金、押金、 物业维修基金组合	851,680,357.06	6.06	1,005,609,165.70	7.22
无客观证据表明已发生信用 减值且未逾期的政府部门及 合作方往来款组合	11,151,467,613.47	79.37	10,808,826,919.26	77.57
<b>合计</b>	<b>12,003,147,970.53</b>	<b>—</b>	<b>11,814,436,084.96</b>	<b>—</b>

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	212,224,097.92		1,247,985,901.84	1,460,209,999.76
期初余额在本 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	739,699.17		-739,699.17	
本期计提	-26,688,138.58			-26,688,138.58
本期转回				



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）	
本期转销				
本期核销	-10,504,479.33			-10,504,479.33
其他变动				
期末余额	175,771,179.18		1,247,246,202.67	1,423,017,381.85

(5) 本报告期实际核销的其他应收款情况

债务人名称	其他应收款 性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否因关联 交易产生
广州住友建设发展公司	往来款	7,909,638.48	确实无法收回	依法宣告破产	否
新会水产总公司	往来款	1,791,465.85	确实无法收回	裁定无财产执行	否
天津开发区兴电燃料有限公司	往来款	700,000.00	确实无法收回	裁定无财产执行	否
冯伟章	备用金	101,690.00	清理旧账	已过董事会 (2023 穗城 更集董 48 号)	否
浙江智慧高速公路服务有限公司	投标保证金	40,000.00	公司注销	坏账核销审批程序	否
怀化盛达行投资咨询有限公司	中标服务费	40,000.00	公司注销	坏账核销审批程序	否
建瓯市东游镇会计服务中心	保证金	20,000.00	公司注销	坏账核销审批程序	否
固镇县公共资源交易监督管理局	中标服务费	7,000.00	公司注销	坏账核销审批程序	否
王国和	押金	1,685.00	清理旧账	已过董事会 (2023 穗城 更集董 48 号)	否
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>10,611,479.33</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

(6) 其他应收款余额大额列示如下



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
清远市美林基业房地产经营管理有限公司	往来款	4,215,792,971.39	1 年以内、1 至 2 年、4 至 5 年、5 年以上	30.01	
广州市城市建设投资集团有限公司	关联方往来款	1,790,000,000.00	2-5 年	12.74	
广州岭实投资开发有限公司	调剂款	1,589,482,332.26	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	11.31	
广州市花都第四建筑工程有限公司	往来款	686,221,019.44	4 至 5 年、5 年以上	4.88	
广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联合社	保证金	550,000,000.00	2-3 年	3.91	
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>8,831,496,323.09</b>	<b>—</b>	<b>62.86</b>	

注：（1）其他应收款-清远市美林基业房地产经营管理有限公司 4,215,792,971.39 元,包括按照本公司与清远市美林基业房地产经营管理有限公司、清远市宝生实业发展有限公司签订的《清远美林湖项目合作合同》约定支付的预分配利润 3,000,000,000 元。

（2）其他应收款-广州市城市建设投资集团有限公司 1,790,000,000.00 元,其中 1,605,000,000 元是按本公司与广州市城市建设投资集团有限公司签订的《广州油制气厂地块合作合同》及补充协议约定支付的预分配利润。

（3）其他应收款-广州岭实投资开发有限公司 1,589,482,332.26 元，其中 1,400,000,000.00 元为本公司支付的调剂款。

（4）其他应收款-广州市花都第四建筑工程有限公司 686,221,019.44 元，为本公司下属的清远市广州后花园有限公司预支付的土地价款。

（5）其他应收款-广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联合社 550,000,000.00 元，为支付的项目开发的保证金。



(八) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	223,959,274.58	158,499.11	223,800,775.47	26,438,216.79	433,904.60	26,004,312.19
自制半成品及在产品	50,536,717,304.45	889,985,681.58	49,646,731,622.87	54,051,006,111.02	1,042,162,938.34	53,008,843,172.68
其中：开发成本	49,550,737,965.53	885,563,617.62	48,665,174,347.91	53,765,174,772.72	1,037,740,874.38	52,727,433,898.34
库存商品（产成品）	6,675,618,802.15	518,542,826.07	6,157,075,976.08	10,397,870,438.08	207,235,142.73	10,190,635,295.35
其中：开发产品	6,659,357,808.15	518,180,778.85	6,141,177,029.30	10,377,689,192.88	206,581,470.28	10,171,107,722.60
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,461,281.59	3,036.00	2,458,245.59	6,094,120.09	3,036.00	6,091,084.09
合同履约成本	22,164,956.67		22,164,956.67	1,008,549.03		1,008,549.03
消耗性生物资产						
其他	8,806,603.68		8,806,603.68	9,370,024.64		9,370,024.64
其中：尚未开发的土地储备	7,665,997.98		7,665,997.98	7,665,997.98		7,665,997.98
<b>合计</b>	<b>57,469,728,223.12</b>	<b>1,408,690,042.76</b>	<b>56,061,038,180.36</b>	<b>64,491,787,459.65</b>	<b>1,249,835,021.67</b>	<b>63,241,952,437.98</b>

注：（1）因本年广州隼峰房地产开发有限公司不再纳入合并范围，减少存货跌价准备 251,851,381.96 元。

（2）截至资产负债表日，本公司下属广州城市更新集团有限公司出租的存量房账面价值 13,863,397.20 元，其中有 26 处房产因历史原因尚未办理房产证。



2. 房地产在建项目明细表

在建项目名称	项目坐落地点	开工时间	期初数	期末数	跌价准备
广州市南沙体育馆片区项目	广东省广州市	2017 年	1,527,522,303.13	1,004,074,480.78	
广州市荔湾区聚龙湾片区项目启动区更新项目	广东省广州市	2020 年	1,582,989,834.29	1,317,794,526.25	
聚诚 2 号地块项目	广东省广州市	2023 年		36,717,506.84	
聚昇 9 号地块项目	广东省广州市	2023 年		1,310,868,696.87	
聚实 1/3/4/7 号地块项目	广东省广州市	2023 年		482,348,866.72	
珠江柏悦湾项目	湖南省长沙市	2016 年	57,112,684.32	106,587,268.72	
珠江四方印项目	湖南省长沙市	2019 年	118,154,509.70	188,008,761.37	
新地东方明珠项目	湖南省长沙市	2017 年	422,626,789.32	64,631,709.36	
智睿花园项目	广东省广州市	2019 年	696,632,273.43	651,220,572.36	162,777,709.58
环市东更新改造项目	广东省广州市	未开工	27,267,466.98	27,306,359.41	
云湖花城项目	广东省广州市	2019 年	10,183,989,521.81	10,182,805,280.12	
广州珠江花城项目	广东省广州市	2017 年	7,934,954,582.94	5,542,468,499.30	
广钢花城项目	广东省广州市	2021 年	2,944,118,025.27	3,243,672,751.02	
云悦花语项目	广东省广州市	2022 年	2,389,246,779.88	2,905,608,372.32	
西关都荟项目	广东省广州市	2022 年	1,931,933,357.51	2,211,103,322.48	
时光雅苑项目	广东省广州市	2020 年	2,359,671,367.38	1,869,005,236.40	378,836,536.40
花屿花城项目	广东省广州市	2019 年	1,366,219,484.01	855,459,700.04	228,406,600.04



在建项目名称	项目坐落地点	开工时间	期初数	期末数	跌价准备
嘉悦湾项目	广东省广州市	2021 年	531,682,455.77	649,797,324.06	
侨燕苑项目	广东省广州市	2018 年	238,449,892.49	280,667,776.94	
润南花园项目	广东省广州市	2017 年	146,115,496.38	146,017,928.20	
梅州珠江花城项目	广东省梅州市	2019 年	87,747,290.24	127,504,391.94	
南沙湾项目	广东省广州市	2021 年	2,412,001,130.58		
侨润轩项目	广东省广州市	2016 年	67,351,217.27		
凤仪山庄项目	广东省广州市		20,677,990.82	21,282,397.60	
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>37,046,464,453.52</b>	<b>33,224,951,729.10</b>	<b>770,020,846.02</b>

3. 房地产完工产品明细表

项目名称	项目坐落地点	开工时间	竣工时间	累计开发成本	期初数	期末数	跌价准备
广州市南沙体育馆片区项目	广东省广州市	2017 年	2023 年			399,690,453.01	
新地东方明珠项目	湖南省长沙市	2017 年	2019 年	2,783,496,802.05	124,668,434.91	316,987,583.64	49,005,131.50
珠江郦城项目	湖南省长沙市		2017 年	3,001,843,987.28	98,390,926.27	88,473,541.54	34,503,488.34
珠江花城项目	湖南省长沙市		2013 年	2,344,325,705.64	95,434,513.59	92,565,339.79	32,865,389.55
珠江柏悦湾项目	湖南省长沙市	2016 年	2021 年	2,070,031,814.62	81,132,997.60	69,697,765.93	
珠江好世界项目	湖南省长沙市	2016 年	2022 年	2,278,170,174.63	1,319,661,651.22	218,155,954.93	83,271,472.40



项目名称	项目坐落地点	开工时间	竣工时间	累计开发成本	期初数	期末数	跌价准备
珠江四方印项目	湖南省长沙市	2019 年	2022 年	573,105,575.29	166,945,134.86	28,615,299.97	5,456,180.42
智联花园项目	广州市番禺区化龙镇现代产业园 GY-PY1604 地块一	2019 年 10 月	2022 年		2,011,477,964.22	1,710,863,870.56	114,209,490.23
智睿花园项目	广州市番禺区十楼镇现代产业园	2019 年 6 月	2021 年 6 月-2023 年 12 月	3,506,684,664.10	361,835,459.06	141,475,279.99	
中侨中心项目	安徽省合肥市	2013 年	2019 年		1,005,399,357.33	826,768,812.52	23,004,104.65
云湖花城项目	广东省广州市	2019 年	2022 年		1,171,871,494.52	349,611,804.71	
珠江嘉园项目	广东省广州市	2011 年	2017 年		233,239,907.81	218,354,752.32	
时光雅苑项目	广东省广州市	2020 年	2023 年		0.00	180,284,972.10	50,043,772.10
梅州珠江花城项目	广东省梅州市	2019 年	2022 年		161,636,822.87	161,636,822.87	27,330,623.97
花屿花城项目	广东省广州市	2019 年	2023 年		114,486,490.70	71,060,954.69	37,958,054.69
侨润轩项目	广东省广州市	2016 年	2022 年		0.00	50,505,772.94	2,528,314.33
侨宏大厦项目	广东省广州市	1991 年	1993 年		21,462,106.10	21,462,106.10	
侨康大厦项目	广东省广州市	1994 年	2012 年		13,315,183.02	13,315,183.02	
侨燕苑项目	广东省广州市	1995 年	1997 年		5,806,324.42	5,806,324.42	
旧改项目					2,065,520.54	2,086,725.27	





项目名称	项目坐落地点	开工时间	竣工时间	累计开发成本	期初数	期末数	跌价准备
和乐大厦项目	广东省广州市	2000 年	2010 年		1,245,311.01	1,396,611.01	
侨雅苑项目	广东省广州市	2020 年	2022 年		4,444,191.65	445,561.66	
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>16,557,658,723.61</b>	<b>6,994,519,791.70</b>	<b>4,969,261,492.99</b>	<b>460,176,022.18</b>

4. 在建项目存货期末余额中借款费用资本化情况表

项目	期末借款费用资本化余额
广州珠江花城项目	5,603,844,045.69
云湖花城项目	2,250,287,193.42
时光雅苑项目	378,673,752.99
广钢花城项目	335,020,991.53
云悦花语项目	291,737,340.65
珠江嘉园项目	259,200,676.64
花屿花城项目	170,206,263.00
西关都荟项目	168,253,146.43
嘉悦湾项目	68,169,105.05
侨燕苑项目	4,801,708.33
润南花园项目	983,991.25
<b>合计</b>	<b>9,531,178,214.98</b>

(九) 合同资产



1. 合同资产情况

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
已完工未结算工程项目	7,279,379,063.66	964,651,508.82	6,314,727,554.84	6,062,766,484.24	933,877,993.18	5,128,888,491.06
<b>合计</b>	<b>7,279,379,063.66</b>	<b>964,651,508.82</b>	<b>6,314,727,554.84</b>	<b>6,062,766,484.24</b>	<b>933,877,993.18</b>	<b>5,128,888,491.06</b>

2. 合同资产减值准备

项目	期初余额	本年计提	本年转回	本年转销/ 核销	其他变动	期末余额	原因
已完工未结算工程项目合同资产减值准备	933,877,993.18	25,747,064.73			5,026,450.91	964,651,508.82	
<b>合计</b>	<b>933,877,993.18</b>	<b>25,747,064.73</b>			<b>5,026,450.91</b>	<b>964,651,508.82</b>	<b>—</b>



(十) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	1,123,389,300.00	1,124,093,500.00
霞浦县水门畚族乡至联七线公路工程		7,912,850.72
一年内到期的受限定存		23,822,966.11
一年内到期的保函保证金	50,673,161.99	30,000,000.00
其他		47,150.00
<b>合计</b>	<b>1,174,062,461.99</b>	<b>1,185,876,466.83</b>

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	573,232,088.39	933,032,334.53
预缴税金	1,511,387,066.87	2,057,617,914.82
合同取得成本	109,630,002.36	140,285,312.15
其他	17,092,820.67	3,930,356.53
<b>合计</b>	<b>2,211,341,978.29</b>	<b>3,134,865,918.03</b>

(十二) 债权投资

1. 债权投资情况

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
惠州市安隆房地产开发有限公司	82,780,000.00		82,780,000.00	82,780,000.00		82,780,000.00
<b>合计</b>	<b>82,780,000.00</b>		<b>82,780,000.00</b>	<b>82,780,000.00</b>		<b>82,780,000.00</b>

(十三) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间(%)
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款提供劳务				60,074,481.01		60,074,481.01	
其他	3,265,753.57		3,265,753.57	2,863,100.12		2,863,100.12	



项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间(%)
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
合计	3,265,753.57		3,265,753.57	62,937,581.13		62,937,581.13	—

说明：（1）“其他”具体项目如下：

项目	期末余额	期初余额
长期租赁合同保证金	3,265,753.57	2,863,100.12
合计	3,265,753.57	2,863,100.12

#### （十四）长期股权投资

##### 1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	126,873,906.54		103,783,541.54	23,090,365.00
对合营企业投资	207,143,613.22	210,604,979.68	800,000.00	416,948,592.90
对联营企业投资	4,614,930,664.89	11,110,199,788.86	849,944.88	15,724,280,508.87
小计	4,948,948,184.65	11,320,804,768.54	105,433,486.42	16,164,319,466.77
减：长期股权投资减值准备	36,793,236.20		800,000.00	35,993,236.20
合计	4,912,154,948.45	11,320,804,768.54	104,633,486.42	16,128,326,230.57



2. 对子公司投资

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
清远市美林湖国际社区幼儿园	500,000.00			500,000.00		
清远市美林湖国际社区学校	500,000.00			500,000.00		
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00			1,000,000.00		
广州市听云轩饮食发展有限公司	5,478,120.00			5,478,120.00		
股权分置流通权	103,783,541.54		103,783,541.54			
广州市盛唐房地产开发有限公司	15,612,245.00			15,612,245.00		
<b>合计</b>	<b>126,873,906.54</b>		<b>103,783,541.54</b>	<b>23,090,365.00</b>		

注：（1）清远市美林湖国际社区幼儿园、清远市美林湖国际社区学校是本公司投资设立的公共配套学校，因准备移交，且本公司不享有收益，故未纳入合并范围。

（2）广州市听云轩饮食发展有限公司资不抵债，已停止经营，并且已经注销，相关投资无法收回，故本公司全额计提减值准备，且未纳入合并范围。

（3）股权分置流通权为本公司控股的广州珠江实业开发股份有限公司于 2006 年 3 月 27 日通过了实施股权分置改革方案,股权分置方案，按财政部财会〔2005〕18 号文的规定，将通过支付对价取得的所持上市公司股票在证券交易所挂牌交易的流通权价值列入“股权分置流通权”列示，本期结合股权实质予以转销。

（4）2022 年 5 月，本公司下属单位广州珠江发展集团股份有限公司控股子公司广州市盛唐房地产开发有限公司被广州市中级人民



法院裁定破产清算，2022 年 6 月，广州市盛唐房地产开发有限公司控制权移交至破产管理人，本公司对其不再拥有控制权。

3. 对联营、合营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业	620,109,804.06	207,143,613.22	222,690,036.32	800,000.00	-12,085,056.64	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	24,500,000.00	24,332,984.89			-656,724.47	
广州隼峰房地产开发有限公司	265,916,804.06		222,690,036.32			
广州璟悦城市更新有限公司	3,500,000.00	3,390,250.87			-142,970.47	
广州广燃房地产开发有限公司	14,400,000.00	14,400,000.00		800,000.00		
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	19,995,000.00	19,748,205.58			-304,003.90	
广州斯博瑞酒店有限公司	291,220,000.00	145,116,026.16			-10,999,439.37	
三亚浪琴坞美疗中心有限公司	578,000.00	156,145.72			18,081.57	
二、联营企业	15,471,083,362.60	4,614,930,664.89	11,094,490,359.17	849,944.88	200,828,721.71	25,739,779.11
江阴霞科全过程咨询有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		-65,742.21	
江苏绿配网络科技有限公司	3,723,404.00	1,977,422.57			-1,977,422.57	
周口城投规划设计研究有限公司	2,000,000.00	1,679,270.25			-812,842.32	
天津滨旅智慧科技发展有限公司	200,000.00	640,371.06	200,000.00		264,649.44	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
安徽拂晓工程设计有限公司	1,200,000.00	683,457.20			-120,058.72	
华立绿色智慧科技(重庆)有限公司	1,500,000.00	1,033,149.59		309,944.88	-181,813.70	
新疆阿尔泰规划勘察设计研究院有限公司	480,000.00	564,231.24			682,319.21	
平潭城市设计研究院有限公司	2,450,000.00	3,305,365.54			7,245.22	
江苏下六圩港项目建设管理有限公司	31,420,000.00	35,794,257.78			-21,973.35	
阿克苏交科设计有限公司	4,000,000.00	4,024,975.51			24,905.67	
贵州公共和社会资本合作产业投资基金管理有限公司	2,000,000.00	4,222,060.95			-215,847.51	
晋江中运体育建设发展有限公司	73,000,000.00	81,759,977.12			1,266,109.97	
衢州宝冶体育建设运营有限公司	20,844,680.60	19,346,449.08	3,000,000.00			
广州市机场安置区物业管理有限公司	2,550,000.00		2,550,000.00		77,947.07	
沿海城市房产协会福州联络部	200,000.00	200,000.00				
广州侨爱房产开发有限公司	4,335,820.63	4,335,820.63				
广州市城德房地产开发有限公司	3,000,000.00	103,700,766.46			101,871,303.00	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
广州市润合咨询有限公司	303,760,500.00		303,760,500.00			
惠州市安隆房地产开发有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00				
广州岭实投资开发有限公司	540,000.00		540,000.00	540,000.00		
广州农村商业银行股份有限公司	4,087,765,840.10	4,148,974,654.91	64,492,315.45		115,807,749.04	25,739,779.11
广州安居集团有限公司	10,560,130,343.72		10,560,130,343.72		-13,368,128.37	
广州越实房地产开发有限公司	351,000,000.00	194,805,000.00	156,195,000.00		-2,951,671.55	
遵义珠江体育文化发展有限公司	1,470,000.00		1,470,000.00		89,236.15	
南京路通交科勘察设计有限公司	490,000.00	1,402,195.90			8,915.74	
中路交科(北京)交通咨询有限公司	1,470,573.55	1,681,239.10			542,712.78	
江苏创力交维科技有限公司	662,200.00		662,200.00		-98,720.49	
江门市交科城建规划设计有限公司	490,000.00		490,000.00		-150.79	
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	4,600,000.00					
<b>合计</b>	<b>16,091,193,166.66</b>	<b>4,822,074,278.11</b>	<b>11,317,180,395.49</b>	<b>1,649,944.88</b>	<b>188,743,665.07</b>	<b>25,739,779.11</b>





续表

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					416,948,592.90	13,702,871.20
广州市珠实同创产业运营管理有限公司					23,676,260.42	
广州隼峰房地产开发有限公司					222,690,036.32	
广州璟悦城市更新有限公司					3,247,280.40	
广州广燃房地产开发有限公司					13,600,000.00	13,600,000.00
广州裕丰灏商业策划管理有限公司					19,444,201.68	
广州斯博瑞酒店有限公司					134,116,586.79	
三亚浪琴坞美疗中心有限公司					174,227.29	102,871.20
二、联营企业	190,868,521.52	103,687,928.39		-298,039,664.26	15,724,280,508.87	200,000.00
江阴霞科全过程咨询有限公司					934,257.79	
江苏绿配网络科技有限公司						
周口城投规划设计研究有限公司					866,427.93	
天津滨旅智慧科技发展有限公司					1,105,020.50	
安徽拂晓工程设计有限公司					563,398.48	
华立绿色智慧科技（重庆）有限公司					541,391.01	



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
新疆阿尔泰规划勘察设计研究院有限公司				1,246,550.45	
平潭城市设计研究院有限公司				3,312,610.76	
江苏下六圩港项目建设管理有限公司				35,772,284.43	
阿克苏交科设计有限公司				4,049,881.18	
贵州公共和社会资本合作产业投资基金管理有限公司		2,132,125.03		1,874,088.41	
晋江中运体育建设发展有限公司				83,026,087.09	
衢州宝冶体育建设运营有限公司				22,346,449.08	
广州市机场安置区物业管理有限公司				2,627,947.07	
沿海城市房产协会福州联络部				200,000.00	200,000.00
广州侨爱房产开发有限公司				4,335,820.63	
广州市城德房地产开发有限公司		31,548,608.09		174,023,461.37	
广州市润合咨询有限公司				303,760,500.00	
惠州市安隆房地产开发有限公司				4,800,000.00	
广州岭实投资开发有限公司					
广州农村商业银行股份有限公司	167,660,821.05	70,007,195.27		-298,039,664.26	4,154,628,460.03



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广州安居集团有限公司	23,207,700.47				10,569,969,915.82	
广州越实房地产开发有限公司					348,048,328.45	
遵义珠江体育文化发展有限公司					1,559,236.15	
南京路通交科勘察设计有限公司					1,411,111.64	
中路交科（北京）交通咨询有限公司					2,223,951.88	
江苏创力交维科技有限公司					563,479.51	
江门市交科城建规划设计有限公司					489,849.21	
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司						
<b>合计</b>	<b>190,868,521.52</b>	<b>103,687,928.39</b>		<b>-298,039,664.26</b>	<b>16,141,229,101.77</b>	<b>13,902,871.20</b>

4. 重要合营企业的主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	本期数	69,230,090.68	104,971.41	69,335,062.09	30,446,658.73	
	上期数	39,941,135.70	313,600.99	40,254,736.69	758,325.52	
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	14,047,427.93	340,119,067.30	354,166,495.23	22,571,211.64	63,360,000.00
	上期数	22,712,933.13	372,748,174.82	395,461,107.95	38,989,055.63	66,240,000.00
广州隼峰房地产开发有限公司	本期数	1,876,841,198.30	7,966,491.87	1,884,807,690.17	1,439,427,617.53	
	上期数					



续表 1:

企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对合营企业权益投资的账面价值
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	本期数	30,446,658.73	38,888,403.36	19,444,201.68		19,444,201.68
	上期数	758,325.52	39,496,411.17	19,748,205.58		19,748,205.58
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	85,931,211.64	268,235,283.59	134,116,586.79		134,116,586.79
	上期数	105,229,055.63	290,232,052.32	145,116,026.16		145,116,026.16
广州隼峰房地产开发有限公司	本期数	1,439,427,617.53	445,380,072.64	222,690,036.32		222,690,036.32
	上期数					

续表 2:

企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	本期数			179,978.72		-608,007.81
	上期数			16.38		-493,588.83
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		46,725,754.94	2,680,843.36		-28,816,721.87
	上期数		47,564,010.40	3,036,255.11		-37,630,710.07
广州隼峰房地产开发有限公司	本期数		523,494,477.87	-2,117,308.18	-3,295,679.89	-86,453,535.47
	上期数					

续表 3:



企业名称	项目	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自合营企业的股利
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	本期数		-608,007.81	
	上期数		-493,588.83	
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		-28,816,721.87	
	上期数		-37,630,710.07	
广州隼峰房地产开发有限公司	本期数		-86,453,535.47	
	上期数			

5. 重要联营企业的主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州市润合咨询有限公司	本期数	2,091,594.57	2,992,215,599.28	2,994,307,193.85	151,660.07	
	上期数					
广州农村商业银行股份有限公司	本期数	951,191,160,000.00	362,851,290,000.00	1,314,042,450,000.00	1,078,609,455,000.00	138,892,118,000.00
	上期数	947,056,470,000.00	286,397,981,000.00	1,233,454,451,000.00	1,004,231,053,000.00	140,974,296,000.00
广州安居集团有限公司	本期数	1,812,504,472.49	10,780,995,994.46	12,593,500,466.95	881,564,744.43	1,123,692,315.65
	上期数					
广州市城德房地产开发有限公司	本期数	5,044,639,602.95	80,036,685.27	5,124,676,288.22	1,946,820,877.82	2,597,777,205.83
	上期数	6,888,160,549.40	78,268,030.36	6,966,428,579.76	2,614,421,627.60	4,006,337,730.63



续表 1:

企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对联营企业权益投资的账面价值
广州市润合咨询有限公司	本期数	151,660.07	2,994,155,533.78	299,415,553.38	4,344,946.62	303,760,500.00
	上期数					
广州农村商业银行股份有限公司	本期数	1,217,501,573,000.00	96,540,877,000.00	4,154,628,460.03		4,154,628,460.03
	上期数	1,145,205,349,000.00	88,249,102,000.00	4,148,894,905.69		4,148,974,654.91
广州安居集团有限公司	本期数	2,005,257,060.08	10,588,243,406.87	10,569,969,915.82		10,569,969,915.82
	上期数					
广州市城德房地产开发有限公司	本期数	4,544,598,083.65	580,078,204.57	174,023,461.37		174,023,461.37
	上期数	6,620,759,358.23	345,669,221.53	103,700,766.46		103,700,766.46



续表 2:

企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	净利润	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自联营企业的股利
广州市润合咨询有限公司	本期数		261,930.69	-4,466.22		-4,466.22	
	上期数						
广州农村商业银行股份有限公司	本期数		18,137,985,000.00	3,259,507,000.00	556,055,000.00	3,815,562,000.00	70,007,195.27
	上期数		22,512,408,000.00	4,037,776,000.00	-559,798,000.00	3,477,978,000.00	70,007,195.27
广州安居集团有限公司	本期数		51,808,808.27	-38,201,829.69		-38,201,829.69	
	上期数						
广州市城德房地产开发有限公司	本期数		2,124,155,954.15	-23,851,557.92	112,503,119.25	88,651,561.33	31,548,608.09
	上期数		2,686,389,537.62	349,183,303.72		349,183,303.72	



6. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本期数	上期数
合营企业：	——	——
投资账面价值合计	141,871,443.27	3,517,637.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-13,772,189.53	-5,645,670.21
其他综合收益		
综合收益总额	-13,772,189.53	-5,645,670.21
联营企业：	——	——
投资账面价值合计	157,026,598.27	148,708,814.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	1,260,998.65	8,775,904.44
其他综合收益		
综合收益总额	1,260,998.65	8,775,904.44

(十五) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
广东省城乡规划设计研究院有限责任公司	32,216,290.44	
都安中交一公局城市发展有限公司	66,500.00	47,500.00
五矿二十三冶（佛山）建设投资发展有限公司	300,000.00	300,000.00
吐鲁番西州有轨电车有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
南京苏交鑫材料科技有限公司	120,000.00	120,000.00
南京塞福瑞环保科技有限公司	44,800.00	44,800.00
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
潮州聚光环保科技有限公司	280,900.00	280,900.00
MurtaEnergetica,S.A.	5,180,473.73	4,859,993.39
中交（玉环）开发建设有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
重庆渝湘复线高速公路有限公司	1,180,000.00	830,000.00
中电建路桥集团（杭州）大江东投资发展有限公司	104,724,843.75	93,067,371.19
上饶市棕远生态环境有限公司	32,000.00	32,000.00
中电建洪雅康养旅游开发有限责任公司	19,600.00	19,600.00
河南安兴停车管理有限公司	388,866.08	463,926.66
贵州雷榕高速公路投资管理有限公司	1,354,800.00	1,354,800.00





项目	期末余额	期初余额
青海正平加西公路建设有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
武汉市武阳高速公路投资管理有限公司	5,248,664.41	4,257,564.41
江苏省城市轨道交通研究设计院有限公司		2,385,926.53
复凌科技（上海）有限公司	295,865.33	379,130.20
昆明市晋宁区华锐投资有限公司	10,132,280.67	10,000,000.00
中电建（广东）中开高速公路有限公司	63,549,244.45	44,853,465.20
贵阳市乌当区柏枝田水库工程项目建设管理有限公司	38,045,900.00	38,045,900.00
温州中建科工奥体项目管理有限公司	5,273,647.42	4,480,712.71
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
广东建远建筑装配工业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
中交（文昌）城市建设投资有限责任公司	20,500.00	
广州冯格康玛戈珠江建筑设计咨询有限公司	200,000.00	200,000.00
广州银行股份有限公司	920,730.00	920,730.00
沈阳燃料集团总公司	200,000.00	200,000.00
人才资本投资（广州）有限公司	116,363,635.20	
广州数字金融创新研究院有限公司	2,153,227.05	2,125,529.52
江苏苏宁银行股份有限公司	379,335,800.00	376,465,800.00
南京交科瑞路技术有限公司	555,913.40	420,000.00
葛洲坝（宜昌）高铁北站新能源产业园开发有限公司	1,000,000.00	600,000.00
厦门路桥勘察设计院有限公司	1,500,000.00	
安徽省领航水下工程技术研发有限公司	1,800,000.00	
<b>合计</b>	<b>803,004,481.93</b>	<b>617,255,649.81</b>



2. 期末其他权益工具投资情况

项目名称	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其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	14,300.00				持有目的非短期获利	
MurtaEnergetica,S.A.		1,960,321.48			持有目的非短期获利	
中电建路桥集团（杭州）大江东投资发展有限公司		13,724,843.75			持有目的非短期获利	
河南安兴停车管理有限公司			611,133.92		持有目的非短期获利	
江苏省城市轨道交通研究设计院有限公司				-1,377,315.60	持有目的非短期获利	处置
复凌科技（上海）有限公司		136,348.33			持有目的非短期获利	
昆明市晋宁区华锐投资有限公司		132,280.67			持有目的非短期获利	
中电建（广东）中开高速公路有限公司		10,515,244.45			持有目的非短期获利	
温州中建科工奥体项目管理有限公司		1,283,347.42			不具有控制共同控制及重大影响	
广州银行股份有限公司	74,579.13	709,882.83			持有目的非短期获利	
广州数字金融创新研究院有限公司			-402,168.01		对股份投资不重大，不产生重大影响，按照准则指定为公允价值加量	



项目名称	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其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
					且其变动计入其他综合收益的	
江苏苏宁银行股份有限公司	19,600,000.00		12,664,200.00		持有目的非短期获利	
<b>合计</b>	<b>19,688,879.13</b>	<b>28,462,268.93</b>	<b>12,873,165.91</b>	<b>-1,377,315.60</b>	--	--

**(十六) 其他非流动金融资产**

项目	期末公允价值	期初公允价值
贵州水业产业投资基金（有限合伙）	47,090,759.30	47,149,668.47
开平恒祥房地产开发有限公司		4,000,000.00
广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	2,250,000.00	2,250,000.00
广州绿色基础设施产业投资基金合伙企业（有限合伙）	75,000,000.00	75,000,000.00
广州城市更新轨道交通产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	200,000,000.00
广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	200,000,000.00
广州国资国企创新投资基金合伙企业（有限合伙）	210,000,000.00	210,000,000.00
广州国资混改二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	89,000,000.00	89,000,000.00
南京苏交港股权投资合伙企业（有限合伙）	16,429,695.47	16,278,194.39
贵州公共和社会资本合作产业投资基金（有限合伙）	127,957,644.90	118,694,751.37



项目	期末公允价值	期初公允价值
天津新城二号企业管理合伙企业（有限合伙）	487,263.01	
<b>合计</b>	<b>968,215,362.68</b>	<b>962,372,614.23</b>

**(十七) 投资性房地产**

1. 以成本计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	13,472,346,941.86	1,875,552,963.21	7,324,670,525.31	8,023,229,379.76
其中：1.房屋、建筑物	13,472,168,447.98	1,865,088,759.25	7,324,670,525.31	8,012,586,681.92
2.土地使用权	178,493.88	10,464,203.96		10,642,697.84
二、累计折旧和累计摊销合计	2,534,265,003.15	281,459,044.83	821,437,628.64	1,994,286,419.34
其中：1.房屋、建筑物	2,534,092,464.69	279,243,611.59	821,437,628.64	1,991,898,447.64
2.土地使用权	172,538.46	2,215,433.24		2,387,971.70
三、投资性房地产账面净值合计	10,938,081,938.71	——	——	6,028,942,960.42
其中：1.房屋、建筑物	10,938,075,983.29	——	——	6,020,688,234.28
2.土地使用权	5,955.42	——	——	8,254,726.14
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	372,835,907.46	39,012,396.93	1,338,898.56	410,509,405.83
其中：1.房屋、建筑物	372,835,907.46	39,012,396.93	1,338,898.56	410,509,405.83
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	10,565,246,031.25	——	——	5,618,433,554.59



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：1.房屋、建筑物	10,565,240,075.83	—	—	5,610,178,828.45
2.土地使用权	5,955.42	—	—	8,254,726.14

2. 以公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变动 损益	处置	转为自用房 地产	
一、成本合计	523,698,064.39			—			523,698,064.39
其中：1.房屋、建筑物	523,698,064.39			—			523,698,064.39
2.土地使用权				—			
二、公允价值变动合计	-159,950,033.39			-5,369,311.00			-165,319,344.39
其中：1.房屋、建筑物	-159,950,033.39			-5,369,311.00			-165,319,344.39
2.土地使用权							
三、投资性房地产账面价值合计	363,748,031.00			-5,369,311.00			358,378,720.00
其中：1.房屋、建筑物	363,748,031.00			-5,369,311.00			358,378,720.00
2.土地使用权							



3. 本期投资性房地产增减变动情况

项目	土地使用权	房屋建筑物	合计
本期增加合计	10,464,203.96	1,865,088,759.25	1,875,552,963.21
其中：外购或后续支出		106,819,971.07	106,819,971.07
存货\固定资产\在建工程转入	10,464,203.96	1,758,268,788.18	1,768,732,992.14
本期减少合计		7,324,670,525.31	7,324,670,525.31
其中：处置		31,527,863.17	31,527,863.17
转出为存货\固定资产\在建工程		261,889,255.88	261,889,255.88
出售		652,159.74	652,159.74
企业合并减少		7,030,601,246.52	7,030,601,246.52

(十八) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	2,084,427,138.84	1,922,182,782.31
固定资产清理	19,645,432.42	35,891,005.46
<b>合计</b>	<b>2,104,072,571.26</b>	<b>1,958,073,787.77</b>

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,320,333,874.27	478,994,009.62	152,202,615.10	3,647,125,268.79
房屋及建筑物	2,230,407,527.98	302,390,667.29	58,858,035.91	2,473,940,159.36
机器设备	647,389,458.30	77,415,960.63	21,619,511.65	703,185,907.28
运输工具	90,806,841.35	10,276,287.98	6,096,512.04	94,986,617.29
电子设备	36,634,040.98	2,360,586.03	1,763,587.07	37,231,039.94
办公设备	239,111,421.77	22,991,234.21	13,275,557.14	248,827,098.84
酒店业家具	23,550,060.68	54,940,508.50	44,696,517.92	33,794,051.26
其他	52,434,523.21	8,618,764.98	5,892,893.37	55,160,394.82
二、累计折旧合计	1,398,151,091.96	276,887,261.38	112,340,223.39	1,562,698,129.95
房屋及建筑物	605,512,043.90	129,212,333.57	28,744,695.81	705,979,681.66
机器设备	437,225,086.41	67,766,623.38	16,549,344.40	488,442,365.39
运输工具	72,502,654.53	5,897,581.29	5,665,253.43	72,734,982.39
电子设备	23,850,756.08	4,584,539.60	1,421,602.81	27,013,692.87
办公设备	204,058,326.34	22,912,944.10	11,941,201.44	215,030,069.00



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
酒店业家具	21,344,445.19	40,317,151.71	42,463,386.49	19,198,210.41
其他	33,657,779.51	6,196,087.73	5,554,739.01	34,299,128.23
三、固定资产账面净值合计	1,922,182,782.31	—	—	2,084,427,138.84
房屋及建筑物	1,624,895,484.08	—	—	1,767,960,477.70
机器设备	210,164,371.89	—	—	214,743,541.89
运输工具	18,304,186.82	—	—	22,251,634.90
电子设备	12,783,284.90	—	—	10,217,347.07
办公设备	35,053,095.43	—	—	33,797,029.84
酒店业家具	2,205,615.49	—	—	14,595,840.85
其他	18,776,743.70	—	—	20,861,266.59
四、减值准备合计				
房屋及建筑物	—	—	—	—
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,922,182,782.31	—	—	2,084,427,138.84
房屋及建筑物	1,624,895,484.08	—	—	1,767,960,477.70
机器设备	210,164,371.89	—	—	214,743,541.89
运输工具	18,304,186.82	—	—	22,251,634.90
电子设备	12,783,284.90	—	—	10,217,347.07
办公设备	35,053,095.43	—	—	33,797,029.84
酒店业家具	2,205,615.49	—	—	14,595,840.85
其他	18,776,743.70	—	—	20,861,266.59



(2) 本期固定资产增减变动情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店业家具	其他	合计
本期增加合计	302,390,667.29	77,415,960.63	10,276,287.98	2,360,586.03	22,991,234.21	54,940,508.50	8,618,764.98	478,994,009.62
其中：购置	13,503,940.84	45,875,891.40	9,700,529.87	2,127,744.24	18,689,842.48	93,241.13	2,511,910.31	92,503,100.27
存货转入	23,239,042.64	3,321,625.59				13,270,617.13	1,149,302.46	40,980,587.82
投资性房地产转入	261,889,255.88							261,889,255.88
企业合并增加	124,008.37	2,291,323.50	254,936.10	-	160,639.89			2,830,907.86
外币折算差额	986,288.70	4,854,904.60	320,822.01	-	4,344,168.84			10,506,184.15
类别内部调整			-	232,841.79	-203,417.00			29,424.79
其他	2,648,130.86	21,072,215.54				41,576,650.24	4,957,552.21	70,254,548.85
本期减少合计	58,858,035.91	21,619,511.65	6,096,512.04	1,763,587.07	13,275,557.14	44,696,517.92	5,892,893.37	152,202,615.10
其中：转入在建工程	2,037,587.62							2,037,587.62
转入投资性房地产	41,594,683.38							41,594,683.38
企业合并减少	14,338,666.41	8,147,692.84	182,000.00	-	531,592.42			23,199,951.67
处置或报废	887,098.50	13,471,818.81	5,914,512.04	1,763,587.07	12,714,539.93	2,908,476.00	962,544.70	38,622,577.05
其他					29,424.79	41,788,041.92	4,930,348.67	46,747,815.38





2. 固定资产清理

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
土地及附着建筑物	19,104,973.87	35,455,701.67	已明确挂牌收储
设备及车辆清理	540,458.55	435,303.79	资产处置
<b>合计</b>	<b>19,645,432.42</b>	<b>35,891,005.46</b>	——

注：下属公司广州珠江产业园投资发展有限公司土地及附着建筑物已明确挂牌收储，本年度已完成港机厂地块拆迁整备及收储工作，剩余地块的相关收储工作暂未完成。

(十九) 在建工程

1. 在建工程基本情况

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
夏茅村级工业园改造项目地块	241,144,586.55		241,144,586.55	72,257,647.45		72,257,647.45
市政公园项目	86,525,813.99		86,525,813.99	86,524,785.88		86,524,785.88
交通综合执法一体化指挥调度体系 49	8,954,323.79		8,954,323.79	3,480,129.50		3,480,129.50
大数据平台一期	6,231,246.15		6,231,246.15	2,028,605.78		2,028,605.78
芙蓉嶂项目	5,808,318.68	5,808,318.68		5,808,318.68	5,808,318.68	
国际生态科技产业园	5,779,142.29		5,779,142.29			
交通运输管理与应急指挥研发平台	4,499,960.12		4,499,960.12			



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
智慧航道标准化产品研发	4,498,574.41		4,498,574.41			
其他	4,402,802.74		4,402,802.74	4,346,250.00		4,346,250.00
广州珠江装修工程有限公司共建实验室项目（从化仓库）	2,235,612.89		2,235,612.89			
岩口社精品酒店	1,227,568.58		1,227,568.58	1,227,568.58		1,227,568.58
越秀护理站	265,000.00		265,000.00			
清远美林湖美汇 12 栋 86 套房产	29,432,206.98	29,232,206.98	200,000.00	100,613,953.98		100,613,953.98
加装电梯工程	89,242.64		89,242.64	89,242.64		89,242.64
TIC 平台开发项目				18,316,612.53		18,316,612.53
大塘聚德花园				9,253,558.95		9,253,558.95
嘉禾联边				566,729,420.42		566,729,420.42
金沙洲项目				136,423,576.06		136,423,576.06
龙归项目				57,211,252.39		57,211,252.39
毛纺厂（惠馨轩）				296,393.11		296,393.11
南方钢厂项目				616,938,309.27		616,938,309.27
南洲路				1,482,756.62		1,482,756.62
其他项目				1,171,339.57		1,171,339.57
三维正向设计工具研发（第二阶段）6k				5,506,876.81		5,506,876.81



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
石丰路项目				830,058,323.97		830,058,323.97
数字孪生技术的智慧公路监测与运营一体化平台 xl				5,997,498.03		5,997,498.03
同德围泽德花园				8,960,704.78		8,960,704.78
小坪村				13,610,516.50		13,610,516.50
新滘西路北侧、海珠区人民法院南侧				1,007,529.57		1,007,529.57
新民村				33,894,241.44		33,894,241.44
新市机械厂				1,411,523.22		1,411,523.22
鸦岗项目				831,546,516.87		831,546,516.87
新滘镇新村南侧新村				298,075.58		298,075.58
龙洞林场				9,520,447.77		9,520,447.77
公路外业调查系统 24				2,027,232.85		2,027,232.85
菠萝山				341,963,634.40		341,963,634.40
JY-8 地块商业楼项目				711,101,732.74		711,101,732.74
工程物资						
<b>合计</b>	<b>401,094,399.81</b>	<b>35,040,525.66</b>	<b>366,053,874.15</b>	<b>4,481,104,575.94</b>	<b>5,808,318.68</b>	<b>4,475,296,257.26</b>

2. 重要在建工程项目本期变动情况



项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少 金额	期末余额
三维正向设计工具研发（第二阶段）6k	5,550,000.00	5,506,876.81			5,506,876.81	
数字孪生技术的智慧公路监测与运营一体化平台 xl	9,000,000.00	5,997,498.03			5,997,498.03	
智慧航道标准化产品研发	5,000,000.00		4,498,574.41			4,498,574.41
交通运输管理与应急指挥研发平台	6,450,000.00		4,499,960.12			4,499,960.12
项目管理体系优化咨询项目	15,269,000.00					
财务管控全球 ERP 项目实施	30,136,500.00					
JY-8 地块商业楼项目	954,053,800.00	711,101,732.74	109,420,420.61	3,321,625.59	817,200,527.76	
夏茅村级工业园改造项目地块	1,319,030,000.00	78,989,827.75	173,002,190.66			251,992,018.41
市政公园项目	86,525,813.99	86,524,785.88	1,042.22		14.11	86,525,813.99
鸦岗项目	1,905,200,000.00	831,546,516.87	194,021,718.47			1,025,568,235.34
小坪村	215,080,000.00	13,610,516.50	610,147.40			14,220,663.90
南方钢厂项目	7,416,760,000.00	616,938,309.27	558,655,041.26			1,175,593,350.53
龙归项目	5,118,980,000.00	57,211,252.39	22,985,541.27			80,196,793.66
龙洞林场	380,710,000.00	9,520,447.77	1,319,187.12			10,839,634.89
金沙洲项目	2,213,080,000.00	136,423,576.06	24,506,943.51			160,930,519.57



项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少 金额	期末余额
嘉禾联边	1,272,420,000.00	566,729,420.42	18,885,541.84			585,614,962.26
菠萝山	2,177,550,000.00	341,963,634.40				341,963,634.40
石丰路项目	1,845,440,000.00	830,058,323.97	5,852,185.62			835,910,509.59
TIC 平台开发项目	22,000,000.00	18,316,612.53	2,543,765.43		20,860,377.96	
公路外业调查系统 24	2,070,000.00	2,027,232.85			2,027,232.85	
交通综合执法一体化指挥调度体系 49	13,500,000.00	3,480,129.50	5,474,194.29			8,954,323.79
国际生态科技产业园	207,770,000.00	854,571.25	4,924,571.04			5,779,142.29
<b>合计</b>	<b>25,221,575,113.99</b>	<b>4,316,801,264.99</b>	<b>1,131,201,025.27</b>	<b>3,321,625.59</b>	<b>851,592,527.52</b>	<b>4,593,088,137.15</b>

续表：

项目名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
三维正向设计工具研发（第二阶段）6k	99.22	99.22				自筹
数字孪生技术的智慧公路监测与运营一体化平台 xl	67.00	67.00				自筹
智慧航道标准化产品研发	98.07	98.07				自筹
交通运输管理与应急指挥研发平台	76.05	76.05				自筹
项目管理体系优化咨询项目	100.00	100.00				自筹
财务管控全球 ERP 项目实施	100.00	100.00				自筹



项目名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中: 本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
JY-8 地块商业楼项目	100.00	100.00	69,828,049.82	11,336,869.00	4.25	自筹
夏茅村级工业园改造项目地块	19.10	19.10	15,026,854.71	7,364,917.82	4.47	股东投资及借款
市政公园项目	100.00	100.00				财政资金
鸦岗项目	63.59	63.59	26,432,656.90	11,978,977.42	4.30	财政资金、自筹资金
小坪村	81.55	81.55				财政资金、自筹资金
南方钢厂项目	77.35	77.35				财政资金、自筹资金
龙归项目	76.78	76.78				财政资金、自筹资金
龙洞林场	100.61	100.00				财政资金、自筹资金
金沙洲项目	67.43	67.43				财政资金、自筹资金
嘉禾联边	68.85	68.85				财政资金、自筹资金
菠萝山	68.26	68.26				财政资金、自筹资金
石丰路项目	74.41	74.41				财政资金、自筹资金
TIC 平台开发项目	100.00	100.00				自筹
公路外业调查系统 24	100.00	100.00				自筹
交通综合执法一体化指挥调度体系 49	70.31	70.31				自筹
国际生态科技产业园	3.03	3.03				自筹
<b>合计</b>	——	——	<b>111,287,561.43</b>	<b>30,680,764.24</b>	——	——



### 3. 本期计提在建工程减值准备

项目	本期计提金额	计提原因
清远美林湖美汇 12 栋 86 套房产	29,232,206.98	评估减值
<b>合计</b>	<b>29,232,206.98</b>	——

#### (二十) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	368,860,945.98	211,067,099.41	125,807,846.37	454,120,199.02
其中：土地	15,881,229.41			15,881,229.41
房屋及建筑物	309,329,937.04	211,067,099.41	103,799,374.49	416,597,661.96
机器运输办公设备	37,718,551.03		21,067,256.54	16,651,294.49
其他	5,931,228.50		941,215.34	4,990,013.16
二、累计折旧合计	125,873,202.20	99,441,395.67	86,041,067.71	139,273,530.16
其中：土地	2,138,099.82	1,438,624.20		3,576,724.02
房屋及建筑物	112,713,952.54	93,686,434.79	76,294,670.10	130,105,717.23
机器运输办公设备	9,218,066.49	3,952,151.11	8,805,182.27	4,365,035.33
其他	1,803,083.35	364,185.57	941,215.34	1,226,053.58
三、使用权资产账面净值合计	242,987,743.78	——	——	314,846,668.86
其中：土地	13,743,129.59	——	——	12,304,505.39
房屋及建筑物	196,615,984.50	——	——	286,491,944.73
机器运输办公设备	28,500,484.54	——	——	12,286,259.16
其他	4,128,145.15	——	——	3,763,959.58
四、减值准备合计				
其中：土地	——	——	——	——
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他				
五、使用权资产账面价值合计	242,987,743.78	——	——	314,846,668.86
其中：土地	13,743,129.59	——	——	12,304,505.39
房屋及建筑物	196,615,984.50	——	——	286,491,944.73
机器运输办公设备	28,500,484.54	——	——	12,286,259.16
其他	4,128,145.15	——	——	3,763,959.58

#### (二十一) 无形资产



1. 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	2,216,827,580.04	172,020,817.91	84,097,566.30	2,304,750,831.65
其中：软件	281,497,550.80	67,235,174.92	37,846,785.39	310,885,940.33
土地使用权	228,767,224.05		45,638,038.30	183,129,185.75
专利权	504,101,133.57	1,068,811.14		505,169,944.71
商标权	114,478,730.11	5,728,305.65		120,207,035.76
特许权	1,039,255,681.56	96,285,920.59		1,135,541,602.15
果场承包经营权	4,000,000.00			4,000,000.00
新项目开发	20,185,022.31	1,015,414.46		21,200,436.77
其他	24,542,237.64	687,191.15	612,742.61	24,616,686.18
二、累计摊销合计	315,601,922.60	89,174,845.28	41,414,694.56	363,362,073.32
其中：软件	195,622,649.90	36,847,656.70	34,400,263.68	198,070,042.92
土地使用权	23,163,211.75	2,081,088.55	6,401,883.51	18,842,416.79
专利权	55,479,577.75	42,844,364.89		98,323,942.64
商标权	519,585.67	1,974,918.90		2,494,504.57
特许权				
果场承包经营权	400,080.00	80,016.00		480,096.00
新项目开发	19,196,599.49	2,003,837.28		21,200,436.77
其他	21,220,218.04	3,342,962.96	612,547.37	23,950,633.63
三、无形资产减值准备合计	9,270,842.50	39,127,184.34		48,398,026.84
其中：软件				
土地使用权				
专利权	3,462,800.00	38,785,802.36		42,248,602.36
商标权	5,808,042.50	341,381.98		6,149,424.48
特许权				
果场承包经营权				
新项目开发				
其他				
四、账面价值合计	1,891,954,814.94	—	—	1,892,990,731.49
其中：软件	85,874,900.90	—	—	112,815,897.41
土地使用权	205,604,012.30	—	—	164,286,768.96
专利权	445,158,755.82	—	—	364,597,399.71





项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
商标权	108,151,101.94	—	—	111,563,106.71
特许权	1,039,255,681.56	—	—	1,135,541,602.15
果场承包经营权	3,599,920.00	—	—	3,519,904.00
新项目开发	988,422.82	—	—	
其他	3,322,019.60	—	—	666,052.55



2. 本期无形资产增减变动情况

项目	软件	土地使用权	专利权	商标权	著作权	新项目开发	其他	合计
本期增加合计	67,235,174.92		1,068,811.14	5,728,305.65	96,285,920.59	1,015,414.46	687,191.15	172,020,817.91
其中：购置	67,235,174.92		1,068,811.14	5,728,305.65		1,015,414.46	687,191.15	75,734,897.32
PPP 项目转入					96,285,920.59			96,285,920.59
本期减少合计	37,846,980.63	45,638,038.30					612,547.37	84,097,566.30
其中：划转		45,638,038.30						45,638,038.30
期满清理	35,950,188.40						612,547.37	36,562,735.77
资产重组减少	1,896,792.23							1,896,792.23

(二十二) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
研发项目		58,946,634.03			58,946,634.03		
委托外部开发无形资产及专利	2,956,616.58	24,126.40	65,619.46	1,109,117.92			1,937,244.52
<b>合计</b>	<b>2,956,616.58</b>	<b>58,970,760.43</b>	<b>65,619.46</b>	<b>1,109,117.92</b>	<b>58,946,634.03</b>		<b>1,937,244.52</b>



## (二十三) 商誉

被投资单位名称	商誉账面原值			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广东嘉德丰投资发展有限公司	328,791.01			328,791.01
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	726,692.39			726,692.39
广州优比建筑咨询有限公司	6,993,380.53			6,993,380.53
浙江元兴工程顾问有限公司	9,166,162.30			9,166,162.30
苏交科集团股份有限公司	586,302,880.97	8,625,779.40		594,928,660.37
<b>合计</b>	<b>603,517,907.20</b>	<b>8,625,779.40</b>		<b>612,143,686.60</b>

续表：

被投资单位名称	商誉减值准备			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广东嘉德丰投资发展有限公司				
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司				
广州优比建筑咨询有限公司				
浙江元兴工程顾问有限公司				
苏交科集团股份有限公司	25,633,900.00			25,633,900.00
<b>合计</b>	<b>25,633,900.00</b>			<b>25,633,900.00</b>

## (二十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
安装改造工程费	137,919,206.48	10,498,735.06	14,059,178.76		134,358,762.78	
物业装修费用	116,520,149.84	52,701,777.94	42,090,283.80	46,157,217.28	80,974,426.70	合并范围变化
长期债券承销费	6,415,094.36		641,509.43		5,773,584.93	
其他	91,923,416.87	4,095,288.53	34,518,345.19	1,792,511.80	59,707,848.41	合并



项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因 范围变化
合计	352,777,867.55	67,295,801.53	91,309,317.18	47,949,729.08	280,814,622.82	——

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	1,510,617,111.38	7,551,311,820.07	1,338,235,591.18	6,695,245,447.05
资产减值准备	701,831,982.88	4,042,313,684.19	551,220,390.03	3,194,844,130.19
可抵扣亏损	135,875,129.49	567,428,466.26	174,217,724.66	906,515,933.93
预提土地增值税	144,549,316.41	578,213,783.39	160,401,014.02	641,604,056.09
内部交易未实现利润	297,702,897.67	1,190,811,590.69	295,935,504.04	1,187,960,142.73
预收房款预缴税金	11,639,406.19	47,920,943.85	2,613,109.91	8,380,318.14
计税成本差异	9,622,928.38	40,557,194.43		
预提费用	70,523,535.78	287,623,902.12	143,325,812.06	704,094,237.06
使用权资产递延所得税	43,897,396.33	276,389,177.01	10,335,994.54	51,007,957.19
其他	94,974,518.25	520,053,078.13	186,041.92	838,671.72
二、递延所得税负债	1,829,125,468.26	7,454,593,797.86	1,976,375,359.99	7,943,461,082.16
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	1,897,896.61	12,680,341.63	73,561.91	490,412.71
使用权资产递延所得税	58,723,499.07	266,367,710.85	4,206,563.95	16,826,255.80
资产评估增值	1,669,496,010.16	6,692,860,725.78	1,871,316,530.46	7,503,740,218.58
搬迁支出	53,106,616.51	212,426,466.05	55,680,589.87	222,722,359.49
其他	45,901,445.91	270,258,553.55	45,098,113.80	199,681,835.58

2. 互抵后的递延所得税资产或负债及对应的互抵后可抵扣或应纳税暂时性



差异

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产			-10,840,128.60	-145,940,438.75
资产减值准备				-93,685,573.06
其他权益工具投资公允价值			-330,915.41	-2,206,102.78
其他			-10,509,213.19	-50,048,762.91
二、递延所得税负债			-10,840,128.60	-68,299,309.69
交易性金融工具、衍生金融工具的估值				-15,857,238.79
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动				-187,205.21
其他非流动金融资产公允价值变动			-1,573,052.22	-10,487,014.83
商标权			-5,318,317.97	-21,273,271.89
其他权益工具投资公允价值变动			-330,915.42	-2,206,102.78
其他			-3,617,842.99	-18,288,476.19

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,237,570,126.94	5,569,693,224.44
可抵扣亏损	3,098,446,290.30	1,576,917,132.44
<b>合计</b>	<b>5,336,016,417.24</b>	<b>7,146,610,356.88</b>

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年份	期末余额	期初余额	备注
2023	101,804,052.45	101,804,052.45	
2024	99,894,082.57	99,894,082.57	
2025	96,268,335.46	96,268,335.46	



年份	期末余额	期初余额	备注
2026	213,825,323.01	213,825,323.01	
2027	1,065,125,338.95	1,065,125,338.95	
2028	1,521,529,157.86		
<b>合计</b>	<b>3,098,446,290.30</b>	<b>1,576,917,132.44</b>	——

**(二十六) 其他非流动资产**

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产购置款	14,730,872.18	1,517,335.63
合同履约成本	856,603.75	
合同取得成本		11,805,836.90
内部交易土增税	153,415,419.06	135,315,281.93
受限定期存款	25,000,000.00	
预付购建长期资产款项	252,084.90	
预付土地款	907,609.92	
增值税期末留抵税额	582,423.22	
预付设备款		16,912,137.34
定期存款及利息	42,396,874.67	
保函保证金	42,709,122.78	70,757,971.47
其他		1,619,665.09
<b>合计</b>	<b>280,851,010.48</b>	<b>237,928,228.36</b>

**(二十七) 短期借款**

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	139,321,920.00	230,000,000.00
抵押借款	270,000,000.00	88,000,000.00
保证借款	315,393,124.00	2,203,876,100.00
信用借款	12,300,143,528.09	7,888,535,978.53
<b>合计</b>	<b>13,024,858,572.09</b>	<b>10,410,412,078.53</b>

**(二十八) 应付票据**

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	101,135,442.00	
银行承兑汇票	50,000,000.00	387,292,956.66
<b>合计</b>	<b>151,135,442.00</b>	<b>387,292,956.66</b>



## (二十九) 应付账款

### 1. 应付账款账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	5,356,858,930.99	3,956,452,796.67
1-2年(含2年)	1,203,142,639.30	890,493,016.57
2-3年(含3年)	586,425,914.13	501,799,427.00
3年以上	996,829,441.07	897,472,944.14
<b>合计</b>	<b>8,143,256,925.49</b>	<b>6,246,218,184.38</b>

### 2. 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	109,419,700.52	未结算
福州交通实业发展有限责任公司	63,956,192.21	未到付款期
成都西南交大技术转移中心有限公司	54,025,300.00	未到付款期
贵州恒利物流有限公司	39,887,337.07	未结算
重庆泽通勘测设计有限公司	31,229,820.00	未到付款期
山西炳坤工程勘察设计有限公司	19,593,188.38	未到付款期
厦门市政经济咨询有限公司	16,838,071.93	未到付款期
广州市利公贸易有限公司	10,741,147.32	未结算
广州电力工业局	9,555,000.00	财政资金项目
广州市福鸿混凝土有限公司	6,297,876.00	尚未结算
<b>合计</b>	<b>361,543,633.43</b>	——

## (三十) 预收款项

### 1. 预收款项账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	33,133,096.18	47,665,766.20
1年以上	2,192,139.92	42,502,222.58
<b>合计</b>	<b>35,325,236.10</b>	<b>90,167,988.78</b>

### 2. 账龄超过1年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
戴安宽	1,161,397.32	未到结算期
刘志强	547,982.00	未结算
<b>合计</b>	<b>1,709,379.32</b>	——

## (三十一) 合同负债情况



项目	期末余额	期初余额
预收工程款	1,380,413,641.68	930,693,522.54
预收房款	7,639,344,260.09	14,373,321,802.71
预收管理费	79,901,506.66	424,600,051.28
其他预收款	8,384,113.86	938,038.26
<b>合计</b>	<b>9,108,043,522.29</b>	<b>15,729,553,414.79</b>

## (三十二) 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	708,192,995.37	4,043,020,805.38	4,025,728,229.01	725,485,571.74
二、离职后福利-设定提存计划	31,341,384.07	414,868,338.32	415,352,634.29	30,857,088.10
三、辞退福利	2,269,697.23	17,163,383.56	16,263,995.15	3,169,085.64
四、一年内到期的其他福利	180,280.00	2,663,442.24	2,807,062.24	36,660.00
五、其他		4,356,538.12	4,356,538.12	
<b>合计</b>	<b>741,984,356.67</b>	<b>4,482,072,507.62</b>	<b>4,464,508,458.81</b>	<b>759,548,405.48</b>

### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	687,930,934.41	3,500,638,250.00	3,479,656,508.44	708,912,675.97
二、职工福利费	6,117,858.69	83,973,818.75	88,307,887.04	1,783,790.40
三、社会保险费	1,092,147.10	168,767,933.87	167,572,239.77	2,287,841.20
其中：医疗保险费及生育保险费	971,951.47	149,651,818.35	149,182,941.85	1,440,827.97
工伤保险费	120,226.89	16,823,175.56	16,096,357.96	847,044.49
其他	-31.26	2,292,939.96	2,292,939.96	-31.26
四、住房公积金	2,771,015.36	222,592,742.81	223,756,016.08	1,607,742.09
五、工会经费和职工教育经费	8,715,514.26	45,700,776.05	44,848,985.79	9,567,304.52
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪	1,565,525.55	21,347,283.90	21,586,591.89	1,326,217.56





项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
酬				
<b>合计</b>	<b>708,192,995.37</b>	<b>4,043,020,805.38</b>	<b>4,025,728,229.01</b>	<b>725,485,571.74</b>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	4,509,865.14	316,906,170.44	315,755,005.18	5,661,030.40
二、失业保险费	273,984.98	27,259,903.76	26,773,067.32	760,821.42
三、企业年金缴费	26,557,533.95	70,702,264.12	72,824,561.79	24,435,236.28
<b>合计</b>	<b>31,341,384.07</b>	<b>414,868,338.32</b>	<b>415,352,634.29</b>	<b>30,857,088.10</b>

(三十三) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	597,647,349.06	827,418,452.87	845,344,762.09	579,721,039.84
资源税	42,820.00	195,910.00	182,850.00	55,880.00
企业所得税	802,700,005.56	595,966,348.26	792,333,280.39	606,333,073.43
城市维护建设税	23,385,383.27	56,429,316.81	55,352,073.66	24,462,626.42
房产税	14,425,551.17	98,675,830.82	92,376,296.83	20,725,085.16
土地使用税	1,110,558.93	15,566,284.71	15,544,843.63	1,132,000.01
个人所得税	17,018,476.55	148,125,087.99	144,752,449.09	20,391,115.45
教育费附加(含地方教育费附加)	17,554,934.93	39,667,397.53	39,885,492.01	17,336,840.45
其他税费	1,003,307,258.12	595,811,550.01	1,030,868,797.88	568,250,010.25
<b>合计</b>	<b>2,477,192,337.59</b>	<b>2,377,856,179.00</b>	<b>3,016,640,845.58</b>	<b>1,838,407,671.01</b>

(三十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	470,359,018.91	4,927,503.59
其他应付款项	10,432,027,515.23	11,916,043,939.31
<b>合计</b>	<b>10,902,386,534.14</b>	<b>11,920,971,442.90</b>

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	470,359,018.91	4,927,503.59



项目	期末余额	期初余额
<b>合计</b>	<b>470,359,018.91</b>	<b>4,927,503.59</b>

## 2. 其他应付款项

## (1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
应付往来款	7,819,169,135.85	7,678,487,131.06
应付保证金及押金	974,333,489.73	1,253,949,033.03
应付工程款	62,305,173.09	388,261,914.26
代收代付款	163,734,860.58	127,401,388.22
应付杂项	1,412,484,855.98	2,467,944,472.74
<b>合计</b>	<b>10,432,027,515.23</b>	<b>11,916,043,939.31</b>

## (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州智诚实业有限公司	510,000,000.00	暂未到期支付
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	510,000,000.00	暂未到期支付
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	357,500,000.00	坑口项目旧改往来款
广州纵贯产业链发展有限公司	200,000,000.00	保证金
广州南沙开发建设集团有限公司	197,766,800.00	股东方项目支持资金，暂不偿还
广州瑜丰投资有限公司	171,200,000.00	尚未结算
广东保利城市发展有限公司	125,000,000.00	暂未到期支付
广州市铸锻工业有限公司（润南）	112,540,000.00	未结算合作项目款
惠州市安隆房地产开发有限公司	33,138,304.42	尚未到期偿还
丽江市美林基业房地产开发有限公司	25,619,484.31	未结算
<b>合计</b>	<b>2,242,764,588.73</b>	——

## (三十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,315,515,620.77	2,646,906,940.87
1 年内到期的应付债券	5,407,072,048.36	8,859,735,833.28
1 年内到期的长期应付款	705,898.26	1,481,901.97
1 年内到期的租赁负债	62,291,232.37	43,038,620.69
一年内到期的长期借款应付利息	330,582.85	
<b>合计</b>	<b>12,785,915,382.61</b>	<b>11,551,163,296.81</b>



**(三十六) 其他流动负债**

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	5,347,281,111.11	2,227,352,777.80
待转销项税	1,575,057,888.39	1,784,068,980.98
应付退货款		
待缴交土地增值税等税金	372,382,843.71	488,731,618.80
待转销项税额附加费	64,290,729.88	8,070,508.60
<b>合计</b>	<b>7,359,012,573.09</b>	<b>4,508,223,886.18</b>

**(三十七) 长期借款**

1. 长期借款情况

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间 (%)
质押借款	1,218,070,000.00	1,199,662,937.14	3.1-4.6
抵押借款	6,969,142,292.55	11,312,025,675.53	4.35-4.9
保证借款	4,650,368,175.75	4,304,317,340.69	3.7-10
信用借款	6,724,139,365.00	4,486,300,000.00	3.9-5.3
<b>合计</b>	<b>19,561,719,833.30</b>	<b>21,302,305,953.36</b>	——



2. 本期主要长期借款增减变动情况

项目	债权方名称	债务方名称	借款期限	借款余额	本期增减变动额
信用借款	中国光大银行股份有限公司广州分行	广州珠江实业集团有限公司	2021-3-19 至 2024-3-18	175,000,000.00	-10,000,000.00
信用借款	中国光大银行股份有限公司广州分行		2021-12-10 至 2024-12-9	230,000,000.00	-10,000,000.00
信用借款	中国光大银行股份有限公司广州分行		2022-3-28 至 2024-3-27	345,000,000.00	-10,000,000.00
信用借款	中原信托有限公司		2022-5-18 至 2024-5-18	500,000,000.00	
信用借款	中国工商银行股份有限公司广州南方支行		2021-9-3 至 2028-7-28	627,340,000.00	-1,400,000.00
信用借款	中国工商银行股份有限公司广州南方支行		2021-9-6 至 2028-7-28	69,860,000.00	
信用借款	广州银行股份有限公司广州分行		2021-9-6 至 2028-9-6	214,000,000.00	
信用借款	江苏银行股份有限公司深圳分行		2021-9-3 至 2028-9-2	500,000,000.00	
信用借款	兴业银行股份有限公司广州中环支行		2023-6-30 至 2030-6-29	1,999,000,000.00	1,999,000,000.00
信用借款	广发银行股份有限公司广州国际大厦支行		2023-7-31 至 2030-7-30	630,000,000.00	630,000,000.00
信用借款	广发银行股份有限公司广州国际大厦支行		2023-12-21 至 2030-7-30	370,000,000.00	370,000,000.00
信用	中国邮政储蓄银行股份有限公司		2023-11-24 至	1,346,146,700.00	1,346,146,700.00



借款	广州市海珠支行		2030-11-21		
抵押借款	中国建设银行股份有限公司广州白云支行		2017-8-10 至 2032-7-20	150,350,000.00	
抵押借款	中国建设银行股份有限公司广州白云支行		2017-7-21 至 2032-7-20	150,350,000.00	
抵押借款	中国建设银行股份有限公司广州白云支行		2017-8-31 至 2032-7-20	75,175,000.00	-42,000,000.00
抵押借款	中国建设银行股份有限公司广州白云支行		2017-11-24 至 2032-7-20	150,350,000.00	
抵押借款	广州农村商业银行股份有限公司		2020-12-30 至 2027-12-24	300,000,000.00	-30,000,000.00
抵押借款	广州农村商业银行股份有限公司		2020-12-29 至 2027-12-24	135,000,000.00	
抵押借款	中国光大银行股份有限公司广州分行		2020-12-28 至 2027-12-27	171,428,571.42	-42,857,142.86
抵押借款	中国光大银行股份有限公司广州分行		2021-1-4 至 2027-12-27	171,428,571.42	-13,571,428.58
保证借款	广州农村商业银行股份有限公司		2022-6-30 至 2025-6-29	1,725,000,000.00	-50,000,000.00
保证借款	广州农村商业银行股份有限公司		2022-12-28 至 2027-12-28	100,000,000.00	
抵押借款	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行	清远市广州后花园有限公司	2020-9-9 至 2024-9-9		-605,081,875.98
抵押借款	广东粤财信托有限公司		2022-9-26 至 2024-6-9	29,580,000.00	336,619,450.00



抵押借款	立根融资租赁有限公司		2021-7-8 至 2026-8-28	187,500,000.00	73,811,250.00
抵押借款	广州新华城市发展产业投资企业 (有限合伙)		2019-6-25 至 2025-12-13		-1,002,950,000.00
抵押借款	西部信托有限公司		2022-9-23 至 2024-1-21		-97,274,833.33
抵押借款	渤海银行股份有限公司广州分行		2023-3-3 至 2026-3-2	217,500,000.00	242,818,618.06
抵押借款	深圳市中小担商业保理有限公司		2023-6-25 至 2024-12-25		300,730,000.00
保证借款	中国外贸金融租赁有限公司		2020-10-30 至 2025-10-30	109,765,419.57	-100,615,922.01
保证借款	陆家嘴国际信托有限公司		2019-9-26 至 2024-9-26		-501,250,000.00
信用借款	中国建设银行股份有限公司广州 白云支行	广州聚昇投资发展有限公司	2023-12-19 至 2038-12-18	364,000,000.00	364,000,000.00
信用借款	中国邮政储蓄银行股份有限公司 广州市分行		2023-12-22 至 2038-12-18	260,000,000.00	260,000,000.00
信用借款	广州银行股份有限公司五羊支行		2023-12-27 至 2038-12-18	156,000,000.00	156,000,000.00
信用借款	中国农业银行股份有限公司广州 北秀支行		2023-12-27 至 2038-12-18	260,000,000.00	260,000,000.00
<b>合计</b>				<b>7,388,198,990.99</b>	<b>3,822,124,815.30</b>



(三十八) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
21 珠江 01 公司债	1,310,000,000.00	1,328,785,036.15
22 粤珠江 MTN002	800,000,000.00	821,928,666.67
22 粤珠江 MTN003	1,000,000,000.00	1,021,291,666.69
22 粤珠江 MTN004	1,200,000,000.00	1,219,716,666.67
23 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	
23 珠江 01 公司债	500,000,000.00	
23 珠江 02 公司债	500,000,000.00	
23 珠江 04 公司债	600,000,000.00	
22 粤珠江 MTN005	1,500,000,000.00	1,522,200,000.00
22 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	1,029,132,500.00
21 粤珠江 MTN002		1,525,866,666.67
21 粤珠江 MTN001		1,241,203,333.33
PPP 专项债	488,000.00	1,046,001,500.00
其他应付债券		2,000,000,000.00
应付公司债券		1,052,116,665.12
<b>合计</b>	<b>9,410,488,000.00</b>	<b>13,808,242,701.30</b>



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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	1,300,000,000.00	2021-06-07	3 年	1,300,000,000.00	1,346,837,796.08		-27,646,666.67	-346,229.41	1,319,537,358.82	
22 海通公司债	600,000,000.00	2022-9-23	1 年	600,000,000.00	600,000,000.00		22,800,000.00		622,800,000.00	
21 海通公司债	1,300,000,000.00	2021-6-4	3 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00		130,169,722.24		82,944,147.00	1,347,225,575.24
23 珠江 04 公司债	600,000,000.00	2023-09-07	5 年	600,000,000.00		600,000,000.00	7,353,000.00			607,353,000.00
23 珠江 02 公司债	500,000,000.00	2023-03-28	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	15,907,222.25			515,907,222.25
23 珠江 01 公司债	500,000,000.00	2023-03-28	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00	13,890,277.75			513,890,277.75
23 粤珠江 SCP007	1,700,000,000.00	2023-08-31	270 天	1,700,000,000.00		1,700,000,000.00	14,856,111.10			1,714,856,111.10
23 粤珠江 SCP006	2,000,000,000.00	2023-09-04	270 天	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	17,225,000.01			2,017,225,000.01
23 粤珠江 SCP005	1,000,000,000.00	2023-04-06	270 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	22,979,508.20		1,022,979,508.20	
23 粤珠江	1,500,000,000.00	2023-0	270	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	35,409,836.07		1,535,409,836.07	





债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
SCP004		4-04	天							
23 粤珠江 SCP003	1,200,000,000.00	2023-02-20	270 天	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	31,956,164.38		1,231,956,164.38	
23 粤珠江 SCP002	1,000,000,000.00	2023-02-14	270 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	27,591,780.82		1,027,591,780.82	
23 粤珠江 SCP001	1,000,000,000.00	2023-01-31	180 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	19,676,712.33		1,019,676,712.33	
22 粤珠江 MTN005	1,500,000,000.00	2022-08-04	3 年	1,500,000,000.00	1,522,200,000.00		54,000,000.00		54,000,000.00	1,522,200,000.00
22 粤珠江 MTN004	1,200,000,000.00	2022-07-13	3 年	1,200,000,000.00	1,219,716,666.67		42,000,000.00		42,000,000.00	1,219,716,666.67
22 粤珠江 MTN003	1,000,000,000.00	2022-05-23	3 年	1,000,000,000.00	1,021,291,666.69		35,000,000.04		35,000,000.00	1,021,291,666.73
22 粤珠江 MTN002	800,000,000.00	2022-04-12	3 年	800,000,000.00	821,928,666.67		30,480,000.00		30,480,000.00	821,928,666.67
22 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	2022-03-31	3 年	1,000,000,000.00	1,029,132,500.00		38,700,000.00		38,700,000.00	1,029,132,500.00
22 粤珠江 SCP002	1,200,000,000.00	2022-06-07	270 天	1,200,000,000.00	1,214,691,666.67		4,393,264.84		1,219,084,931.51	
22 粤珠江 SCP001	1,000,000,000.00	2022-05-30	270 天	1,000,000,000.00	1,012,661,111.13		3,242,998.46		1,015,904,109.59	
21 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	2021-08-23	3 年	1,500,000,000.00	1,525,866,666.67		72,750,000.00		72,750,000.00	1,525,866,666.67



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 粤珠江 MTN001	1,200,000,000.00	2021-04-09	3 年	1,200,000,000.00	1,241,203,333.33		56,400,000.00		56,400,000.00	1,241,203,333.33
20 粤珠江 MTN004	1,800,000,000.00	2020-12-16	3 年	1,800,000,000.00	1,803,510,000.00		80,730,000.00		1,884,240,000.00	
20 粤珠江 MTN003	1,500,000,000.00	2020-12-08	3 年	1,500,000,000.00	1,504,690,000.00		65,660,000.00		1,570,350,000.00	
20 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	2020-04-13	3 年	1,500,000,000.00	1,533,002,500.00		13,047,500.00		1,546,050,000.00	
20 粤珠江 MTN001	2,000,000,000.00	2020-01-09	3 年	2,000,000,000.00	2,075,200,000.12		-0.12		2,075,200,000.00	
PPP 专项债	1,020,000,000.00	2018-07-19	15 年	1,020,000,000.00	1,046,001,500.00		32,148,420.89		1,077,652,000.00	497,920.89
18 粤珠江 PPN003	1,000,000,000.00	2018-04-20	5 年	1,000,000,000.00	1,043,333,333.16		21,666,666.84		1,065,000,000.00	
21 珠江 01 公司债券	1,310,000,000.00	2021-09-15	5 年	1,310,000,000.00	1,328,785,036.15		61,089,666.68		60,915,000.00	1,328,959,702.83
23 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	2023-06-19	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	20,000,000.00			1,020,000,000.00
23 粤珠江 SCP008	1,600,000,000.00	2023-09-07	270 天	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	15,200,000.00			1,615,200,000.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2022 年公司	600,000,000.00	2022-09-20	1 年 +1 年	600,000,000.00	605,278,869.04		-5,700,000.00	-58,869.04	599,637,738.08	



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
债券（第一期）										
中英益利-珠江实业债权投资计划	900,000,000.00	2018-12-29	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00		65,510,137.00		965,510,137.00	
中英益利-珠江实业债权投资计划	1,100,000,000.00	2019-01-09	5 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00		81,586,849.32		79,199,999.99	1,102,386,849.33
<b>合计</b>	<b>39,930,000,000.00</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>39,930,000,000.00</b>	<b>26,795,331,312.38</b>	<b>13,600,000,000.00</b>	<b>1,120,074,172.43</b>	<b>-405,098.45</b>	<b>21,350,969,423.79</b>	<b>20,164,841,159.47</b>



**(三十九) 租赁负债**

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	402,024,330.25	278,329,289.05
未确认的融资费用	72,198,358.69	31,080,650.06
重分类至一年内到期的非流动负债	62,291,232.37	43,038,620.69
租赁负债净额	267,534,739.19	204,210,018.30

**(四十) 长期应付款**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	4,489,116.27	2,688,124.66	290,013.92	6,887,227.01
专项应付款	62,470,109.09	686,267,316.56	218,529,781.19	530,207,644.46
<b>合计</b>	<b>66,959,225.36</b>	<b>688,955,441.22</b>	<b>218,819,795.11</b>	<b>537,094,871.47</b>

1. 长期应付款项期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	期初余额
苏交科子公司保证金、固定资产购置款等	3,233,850.33	545,725.67
职工宿舍集资款	3,188,939.51	3,188,939.51
广州仓实信息科技有限公司	358,490.58	627,358.50
维修基金	105,946.59	105,946.59
欧力士融资租赁（中国）有限公司		21,146.00
<b>合计</b>	<b>6,887,227.01</b>	<b>4,489,116.27</b>

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2022 年收堤岸东街 9 号地块征收补偿金		500,000,000.00	4,321,112.22	495,678,887.78
托管企业遗留问题专项款	23,645,568.74			23,645,568.74
土地出让金返还	7,536,468.08			7,536,468.08
市经协	2,050,000.00			2,050,000.00
体育馆改造	983,113.24		95,799.41	887,313.83
<b>合计</b>	<b>34,215,150.06</b>	<b>500,000,000.00</b>	<b>4,416,911.63</b>	<b>529,798,238.43</b>

**(四十一) 预计负债**

项目	期末余额	期初余额
其他	5,514,436.31	1,908,743.91
<b>合计</b>	<b>5,514,436.31</b>	<b>1,908,743.91</b>



注：本期期末余额主要为下属公司广州好世界综合大厦有限公司计提的提前解约违约金。

**(四十二) 递延收益**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	187,832,174.17	8,190,201.68	14,044,233.08	181,978,142.77
淘金北路正平一巷 3.5.9 号首层资产购置补助	17,097,852.47		753,054.48	16,344,797.99
地方贡献奖励	13,360,000.00			13,360,000.00
创新平台建设经费补助	2,000,000.00			2,000,000.00
基础设施建设经费补助	6,813,538.84		6,813,538.84	
<b>合计</b>	<b>227,103,565.48</b>	<b>8,190,201.68</b>	<b>21,610,826.40</b>	<b>213,682,940.76</b>

1. 政府补助明细表详细列示如下：

项目	政府补助种类	期初余额	本期增加	本期减少	其中：计入损益的补助金额	期末余额
租赁住房项目资本金	与资产相关	118,721,096.65				118,721,096.65
苏交科及下属单位项目政府补助	与资产相关	69,111,077.52	2,057,601.68	13,630,799.36		57,537,879.84
海南珠江及下属单位项目政府补助	与资产相关		6,132,600.00	413,433.72		5,719,166.28
<b>合计</b>	<b>——</b>	<b>187,832,174.17</b>	<b>8,190,201.68</b>	<b>14,044,233.08</b>		<b>181,978,142.77</b>

**(四十三) 其他非流动负债**

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款		170,000,000.00
东风路扩建办	122,343.48	122,343.48
<b>合计</b>	<b>122,343.48</b>	<b>170,122,343.48</b>

**(四十四) 实收资本**



## 1. 实收资本情况

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
广州市人民政府	7,300,000,000.00	90.12			7,300,000,000.00	90.12
广东省财政厅	800,000,000.00	9.88			800,000,000.00	9.88
<b>合计</b>	<b>8,100,000,000.00</b>	<b>—</b>			<b>8,100,000,000.00</b>	<b>—</b>

## (四十五) 资本公积

## 1. 资本公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价				
二、其他资本公积	5,074,436,183.09	72,652,801.05	204,952,612.92	4,942,136,371.22
<b>合计</b>	<b>5,074,436,183.09</b>	<b>72,652,801.05</b>	<b>204,952,612.92</b>	<b>4,942,136,371.22</b>
其中：国有独资资本公积				

注：本公司本年度资本公积主要变动明细如下：

(1) 本公司本年度收到广州市财政局划拨保障性住房建设项目资金合计 190,180,000.00 元；本公司本年度收到广州市财政局无偿划转存量公房合计 13,280,702.00 元；根据穗建住办函〔2023〕234 号《广州市住房和城乡建设局 广州市财政局关于市住房保障办嘉翠苑 400 套限价房无偿划转给广州珠江住房租赁发展有限公司的函》、广州市财政局 202311230094 号《广州市财政局关于海珠区人民检察院无偿划转 8 套存量公房的函》，本公司按照对广州安居集团有限公司的股权比例计算应享有上述无偿划转住房价值的份额，增加资本公积 16,092,180.80 元；本公司本年度按照权益法计算对广州安居集团有限公司长期股权投资调整金额增加资本公积 7,115,519.67 元，因 2020 年底凭资产调拨通知单入账，后续广州市财政局未批复，本年度调减长期股权投资入账成本 155,595,034.00 元，减少资本公积 155,595,034.00 元，本项上述事项增加资本公积 71,073,368.47 元。

(2) 下属单位广州珠江产业园投资发展有限公司接收广州港集团有限公司划入固定资产，增加资本公积 1,579,432.58 元。

(3) 本年度本公司完成重大资产重组，将本公司及下属子公司广州珠江健



康资源管理集团有限公司持有的广州珠江城市管理服务集团股份有限公司（以下简称“珠江城服”）股权与下属子公司广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“珠江股份”）涉及房地产业务相关资产及负债进行置换，差额以现金补足，基准日珠江城服归属于母公司净资产账面值 362,972,783.16 元，评估值 778,516,300.00 元，珠江股份涉及房地产业务资产及负债模拟归属于母公司净资产账面值 2,181,755,328.78 元，评估值 2,804,058,300.00 元，该重大重组事项减少本公司合并报表层面资本公积 142,457,264.07 元。

（4）下属单位广州城市更新集团有限公司对持有的广州农商银行权益法核算的长期股权投资确认净损益以外所有者权益变动，调整增加资本公积 167,660,821.05 元；因广州农商银行股权稀释调整减少资本公积 298,039,664.26 元；两项综合考虑 调整减少资本公积 130,378,843.21 元。

（5）下属单位广州珠实地产有限公司本年度折价购买少数股东持有的子公司广州璟润房地产开发有限公司债权增加资本公积 224,829,384.87 元，收购广州璟润房地产开发有限公司少数股权减少资本公积 155,253,327.90 元，综合增加资本公积金额 69,576,056.97 元。。

（6）下属单位苏交科集团股份有限公司购买子公司少数股权，调整减少资本公积 1,670,998.26 元。

（7）下属单位广州城市更新集团有限公司子公司广州市安厦房地产开发有限公司结转市财政结余资金，调整减少资本公积 21,564.35 元。

#### （四十六）专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费		162,817,485.62	162,817,485.62		
<b>合计</b>		<b>162,817,485.62</b>	<b>162,817,485.62</b>		——

#### （四十七）盈余公积

##### 1. 盈余公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	551,621,211.50	43,074,692.08		594,695,903.58
<b>合计</b>	<b>551,621,211.50</b>	<b>43,074,692.08</b>		<b>594,695,903.58</b>

注：本年度盈余公积增加额为计提 2023 年度法定盈余公积。

#### （四十八）未分配利润



1. 未分配利润情况

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	5,200,738,446.67	2,902,350,667.01
期初调整金额		6,029.99
本期期初余额	5,200,738,446.67	2,902,356,697.00
本期增加额	76,900,824.38	2,460,348,303.24
其中：本期净利润转入	76,900,824.38	713,331,723.80
其他调整因素		1,747,016,579.44
本期减少额	221,338,578.60	161,966,553.57
其中：本期提取盈余公积数	43,074,692.08	48,808,007.33
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	177,946,002.08	64,358,546.24
转增资本		
其他减少	317,884.44	48,800,000.00
本期期末余额	5,056,300,692.45	5,200,738,446.67

注：1、本期未分配利润补充说明：

(1) 本期下属单位苏交科集团股份有限公司其他综合收益结转留存收益在本公司合并层面调整减少未分配利润 317,884.44 元。

2、上期未分配利润补充说明：

(1) 上期其他调整因素 1,747,016,579.44 元，为下属单位广州城市更新集团有限公司对广州农村商业银行股份有限公司投资由其他权益工具投资调整至长期股权投资核算，将原计入其他综合收益的累计利得 1,747,016,579.44 元结转至未分配利润。

(2) 上期其他减少 48,800,000.00 元，为计提的永续债利息。

(3) 上年期初调整 6,029.99 元为因解释 16 号会计政策变更对期初未分配利润的影响。

(四十九) 营业收入、营业成本

1. 收入成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	27,402,469,183.81	20,322,526,561.14	28,758,954,849.32	21,462,174,788.90





项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程服务	11,208,690,686.86	8,725,321,553.57	8,940,419,112.94	6,375,132,322.87
物业管理	983,044,434.55	804,354,661.66	978,687,449.17	903,296,891.34
商业经营	543,132,107.12	204,177,622.64	536,007,305.13	593,729,633.43
房地产投资开发	13,682,082,827.60	10,146,538,242.86	17,923,914,793.77	13,410,913,297.38
酒店管理	155,160,886.78	125,959,705.06	59,095,871.39	48,335,663.75
保障性住房投资开发	830,358,240.90	316,174,775.35	320,830,316.92	130,766,980.13
2. 其他业务小计	722,400,056.67	406,311,022.71	497,979,759.95	322,374,588.92
其他城市运营与服务板块收入	722,400,056.67	406,311,022.71	497,979,759.95	322,374,588.92
<b>合计</b>	<b>28,124,869,240.48</b>	<b>20,728,837,583.85</b>	<b>29,256,934,609.27</b>	<b>21,784,549,377.82</b>

**(五十) 销售费用**

项目	本期金额	上期金额
1.运输费	36,447.21	37,146.53
2.保险费	70,714.15	15,318.49
3.展览费	8,650,744.09	5,396,329.43
4.广告费	126,449,728.05	124,792,775.23
5.销售服务费	190,317,970.00	170,028,050.09
6.职工薪酬	126,218,929.41	125,285,031.40
7.业务经费	13,885,783.34	13,406,410.69
8.委托代销手续费	61,957,258.53	43,550,368.93
9.折旧费	5,848,325.80	11,861,781.44
10.修理费	2,111,150.66	197,898.02
11.其他	191,383,382.99	149,465,674.20
<b>合计</b>	<b>726,930,434.23</b>	<b>644,036,784.45</b>

注：本期其他主要为珠实地产的市场推广费、邮电通讯费 10,597.97 万元，清远后花园的市场推广费 1,904.30 万元，苏交科办公费 1,118.43 万元等。

**(五十一) 管理费用**

项目	本期金额	上期金额
1.职工薪酬	1,161,944,348.95	1,098,066,630.23



项目	本期金额	上期金额
2.保险费	1,953,343.24	2,192,825.69
3.折旧费	72,095,692.68	169,677,002.72
4.修理费	11,047,824.82	11,257,370.44
5.无形资产摊销	32,686,433.93	27,577,646.94
6.业务招待费	24,830,544.39	21,393,029.85
7.差旅费	15,228,292.74	9,432,609.40
其中：因公出国（境）费用	24,944.03	
8.办公费	92,821,776.62	85,763,482.47
9.会议费	2,200,703.88	601,537.76
10.诉讼费	3,410,951.15	2,774,470.36
11.聘请中介机构费	62,238,561.29	48,496,691.95
其中：年度决算审计费用	3,267,563.24	3,915,133.42
12.咨询费	15,343,679.21	7,156,597.88
13.董事会费	467,050.39	446,272.64
14.其他	243,492,905.88	219,504,162.90
<b>合计</b>	<b>1,739,762,109.17</b>	<b>1,704,340,331.23</b>

注：本期其他主要为珠实地产的维修费、财产保险费 1,444.67 万元,珠实本部的委托管理服务费、协会费 1,637.15 万元，苏交科的水电费 1,038.26 万元，苏交科的软件使用费 859.46 万元等。

#### （五十二）研发费用

项目	本期金额	上期金额
人员人工费用	380,134,000.28	352,471,040.19
直接投入费用	32,072,970.81	29,640,777.68
折旧费用	13,771,139.82	15,779,733.16
无形资产摊销	797,399.53	1,081,800.02
其他相关费用	14,033,722.97	9,981,837.96
委托外部机构或个人进行研发活动所发生的费用	2,552,342.47	2,768,161.00
<b>合计</b>	<b>443,361,575.88</b>	<b>411,723,350.01</b>

#### （五十三）财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,838,531,031.88	1,252,406,864.06



项目	本期金额	上期金额
减：利息收入	568,577,706.75	496,956,662.59
汇兑损失	-2,985,523.76	-36,218,886.91
手续费及其他融资费用	67,735,288.95	71,130,363.64
<b>合计</b>	<b>1,334,703,090.32</b>	<b>790,361,678.20</b>

**(五十四) 其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额
各项政府补助	108,737,803.87	73,873,062.19
征拆补偿款递延分摊		1,833,707.75
<b>合计</b>	<b>108,737,803.87</b>	<b>75,706,769.94</b>

**(五十五) 投资收益**

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	188,743,665.07	259,143,315.79
处置长期股权投资产生的投资收益	176,919,647.80	45,561,682.20
交易性金融资产持有期间的投资收益	26,288,303.80	304,544.45
其他权益工具投资持有期间的投资收益	27,159,741.69	197,673.00
其他	23,543,697.82	50,850,407.97
<b>合计</b>	<b>442,655,056.18</b>	<b>356,057,623.41</b>

注：其他主要为其他非流动金融资产分红收益。

**(五十六) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-2,817,747.28	-49,474,683.64
交易性金融负债		2,171,010.39
按公允价值计量的投资性房地产	-5,369,311.00	-6,146,167.00
其他	-4,000,000.00	
<b>合计</b>	<b>-12,187,058.28</b>	<b>-53,449,840.25</b>

**(五十七) 信用减值损失**

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-634,962,882.96	-408,588,605.54
债权投资信用减值损失		-54,166,500.00
其他	-704,887.69	
<b>合计</b>	<b>-635,667,770.65</b>	<b>-462,755,105.54</b>



### (五十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-677,492,274.32	-1,328,796,559.42
合同资产减值损失	-25,747,064.73	-239,838,882.82
长期股权投资减值损失		-11,215,116.20
投资性房地产减值损失	-39,012,396.93	-22,141,416.02
在建工程减值损失	-29,232,206.98	
无形资产减值损失	-38,785,802.36	-3,462,800.00
<b>合计</b>	<b>-810,269,745.32</b>	<b>-1,605,454,774.46</b>

### (五十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产利得	6,218,089.46	20,461,126.24	6,218,089.46
聚龙湾项目做地收益	120,142,639.91		
<b>合计</b>	<b>126,360,729.37</b>	<b>20,461,126.24</b>	<b>6,218,089.46</b>

### (六十) 营业外收入

#### 1. 营业外收入分项列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	318,077.99	452,602.66	318,077.99
接受捐赠		3,150.00	
与企业日常活动无关的政府补助	10,195,569.01	26,000.00	10,195,569.01
违约金赔偿款等收入	30,737,498.22	43,250,080.87	30,737,498.22
<b>合计</b>	<b>41,251,145.22</b>	<b>43,731,833.53</b>	<b>41,251,145.22</b>

#### 2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,196,201.73	
2022 年度原行政性退休人员经费补差资金收入	3,299,367.28	
支援疫情防控工作补助经费	700,000.00	
一次性留工补助		26,000.00
<b>合计</b>	<b>10,195,569.01</b>	<b>26,000.00</b>

### (六十一) 营业外支出



项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,952,078.99	5,444,766.36	1,952,078.99
公益性捐赠支出	47,927,780.00	3,414,025.54	47,927,780.00
行政性罚款、滞纳金	2,128,870.89	2,937,611.45	2,128,870.89
违约金赔偿款等支出	37,986,552.32	79,799,315.39	37,986,552.32
<b>合计</b>	<b>89,995,282.20</b>	<b>91,595,718.74</b>	<b>89,995,282.20</b>

## (六十二) 所得税费用

### 1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	831,467,122.72	961,742,052.16
递延所得税调整	-333,593,766.34	-300,311,693.44
<b>合计</b>	<b>497,873,356.38</b>	<b>661,430,358.72</b>

## (六十三) 其他综合收益

### 1. 其他综合收益明细表

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
其他综合收益	-80,385,674.83	35,736,215.82		-44,649,459.01	



2. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	2,388,036.83	597,009.21	1,791,027.62	560,091,572.59	621,457.21	559,470,115.38
1.权益法下不能转损益的其他综合收益				-1,102,174.59		-1,102,174.59
2.其他权益工具投资公允价值变动	2,388,036.83	597,009.21	1,791,027.62	561,193,747.18	621,457.21	560,572,289.97
二、将重分类进损益的其他综合收益	33,627,303.76		33,627,303.76	-23,371,430.71		-23,371,430.71
1.权益法下可转损益的其他综合收益	25,739,779.11		25,739,779.11	-34,498,472.22		-34,498,472.22
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	25,739,779.11		25,739,779.11	-34,498,472.22		-34,498,472.22
1.外币财务报表折算差额	7,887,524.65		7,887,524.65	8,769,867.43		8,769,867.43
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				-2,357,174.08		-2,357,174.08
小 计	7,887,524.65		7,887,524.65	11,127,041.51		11,127,041.51
三、其他综合收益合计	36,015,340.59	597,009.21	35,418,331.38	536,720,141.88	621,457.21	536,098,684.67



## (六十四) 租赁

### 1. 经营租赁出租人

#### (1) 经营租赁出租人

项目	金额
一、收入情况	9,373,583.86
租赁收入	547,504,532.19
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	2,103,721,209.31
第1年	488,218,396.79
第2年	378,993,924.26
第3年	367,828,891.48
第4年	349,796,091.80
第5年	338,109,099.56
5年以上	180,774,805.42

### 2. 承租人信息披露

#### (1) 承租人承租信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	26,114,978.63
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	79,495,584.54
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用(低价值资产的短期租赁费用除外)	4,953,518.68
转租使用权资产取得的收入	56,647,723.17
与租赁相关的总现金流出	121,349,966.79

## (六十五) 合并现金流量表

### 1. 采用间接法编制的现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	219,608,619.60	38,640,878.93
加：资产减值准备	810,269,745.32	1,605,454,774.46
信用减值损失	635,667,770.65	462,755,105.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	511,235,244.68	197,499,496.54
使用权资产折旧	99,441,395.67	61,389,413.41



补充资料	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销	41,713,623.51	80,145,600.97
长期待摊费用摊销	90,235,153.26	78,836,912.86
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）	-126,360,729.37	-20,461,126.24
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,868,336.72	4,965,758.31
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	12,187,058.28	53,449,840.25
财务费用（收益以“-”号填列）	1,334,703,090.32	790,361,678.20
投资损失（收益以“-”号填列）	-442,655,056.18	-356,057,623.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-183,221,648.80	-3,850,213.54
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-136,409,763.13	-105,545,670.39
存货的减少（增加以“-”号填列）	7,180,914,257.62	2,345,763,426.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-375,350,846.87	225,182,862.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-7,282,766,396.08	-5,680,192,320.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,391,079,855.20	-221,661,205.14
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	11,599,591,021.66	13,523,574,350.58
减：现金的期初余额	13,523,574,350.58	17,044,596,541.74
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	-1,923,983,328.92	-3,521,022,191.16

2. 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,064,467,800.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	2,064,467,800.00





项目	金额
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	16,047,737.45
取得子公司支付的现金净额	16,047,737.45
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	27,595,962.54
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,688,603.11
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	24,907,359.43

## 3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,599,591,021.66	13,523,574,350.58
其中：库存现金	520,796.17	788,805.33
可随时用于支付的银行存款	11,598,077,603.57	13,502,764,204.87
可随时用于支付的其他货币资金	992,621.92	2,011,647.27
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	11,599,591,021.66	13,523,574,350.58
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	1,306,901,211.49	597,352,644.70

## (六十六) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	—	—	33,880,504.62
其中：美元	614.53	7.0827	4,352.53
港币	37,206,789.47	0.9062	33,716,792.62
澳门元	179,921.92	0.8837	158,997.00
葡币	400.00	0.9062	362.48
应收账款	—	—	7,995,051.00
其中：港币	7,501,255.24	0.9062	6,797,637.50
澳门元	1,355,000.00	0.8837	1,197,413.50



(六十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,306,901,211.49	保函保证金、借款保证金、其他
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
存货	7,441,122,725.82	借款质押物
固定资产	904,461,591.27	借款质押物
无形资产	1,152,401,340.20	借款质押物
在建工程		
其他	2,926,682,829.72	借款质押物

注：本公司开发房地产项目，通过抵押开发的项目产品抵押融资借款，且大多项目尚处在开发期，具体抵押开发产品价值无法区分，不做具体金额披露，相关存货抵押借款明细详见“九、或有事项”披露。

九、 或有事项

(一) 广州珠江实业集团有限公司

1. 截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司为子公司担保事项列示如下

单位：万元

提供担保企业名称	担保对象	担保方式	担保种类	担保余额	其中：新增担保金额
广州珠江实业集团有限公司	广州捷星房地产开发有限公司	连带责任保证	贷款担保	28,002.31	2,648.47
	广州珠江发展集团股份有限公司			110,000.00	
	广州珠江装修工程有限公司			37,989.33	
	清远市广州后花园有限公司			243,015.67	126,114.00
	清远市后花园物业管理有限公司			161,305.34	80,000.00
	清远市珠水美悦酒店管理有限公司			200,162.55	142,000.00
合计				780,475.20	350,762.47

2. 诉讼事项

(1) 截至 2023 年 12 月底，本公司对清远市中怡物业发展有限公司（以下



简称中怡公司)委托贷款本金、利息、违约金暂计约 17,833.88 万元,出借一般借款本金、利息、违约金暂计总额 7,245.49 万元,合计 25,079.37 万元借款本金、利息、违约金逾期未归还。同时根据《清远万象大卫城项目投资合同》及补充协议的约定,因后续合作期间,大卫城项目未能实现业绩承诺,本公司有权要求合作方陈佩霞、广州泉承餐饮有限公司、余伟泉、广州富信商业投资有限公司等以不低于 12,568.83 万元的价格履行回购富旭公司股权义务。但因上述被告均未按约定履行义务,本公司因此提起诉讼,请求法院判决上述被告支付股权回购款及其违约金,广州富旭教育咨询有限公司、中怡公司承担连带清偿责任,并且本公司就抵押资产、质押股权处置所得价款具有优先受偿。根据(2021)粤 01 民初 1288 号民事判决书,法院判决陈佩霞、广州泉承餐饮有限公司、余伟泉、广州富信商业投资有限公司支付股权回购款 12,568.83 万元、以及以 12,568.83 万元为基数计算违约金,支付本公司律师费 15 万元。富旭公司承担连带清偿责任,其承责后则可向上述 4 方追偿。本公司对被告的股权及应收账款享有优先受偿权。对方对判决结果提起上诉。案件已于 2023 年 12 月 18 日二审开庭审理,截至报告日,该诉讼事项尚在审理中。

(2) 湖南圭塘建设有限公司诉广州珠江建设发展有限公司(以下简称“珠江建设”)、本公司建设工程施工合同纠纷案,对方请求法院判决珠江建设支付工程款、逾期支付利息合计 511.58 万元并由本公司对上述款项的支付承担连带责任,案件已于 2023 年 9 月 13 日一审开庭审理,截至报告日,该诉讼事项尚在审理中。

## (二) 广州麓翠苑房地产开发有限公司

截至 1998 年 4 月 10 日广州麓翠苑房地产开发有限公司(以下简称麓翠苑公司)与鸿安物业签订合同兴建淘金麓翠苑地下停车场合同,该项目于 2000 年 11 月 20 日通过综合验收。2004 年 2 月 28 日,鸿安物业以麓翠苑公司未依照合同约定将麓翠苑公司应承担的投资款(共计 11,521,635.30 元)返还给鸿安物业为由向广州市中级人民法院提出起诉,案件于 2010 年 11 月 15 日作出(2004)穗中法民四初字第 52 号民事判决。2012 年 12 月 19 日,案件经广东省高级人民法院审理,该院作出(2011)粤高法民一终字第 64 号民事裁定,裁定撤销原判,发回广州市中级人民法院重审。



2013 年 4 月 11 日,广州市中级人民法院作出 (2013)穗中法民五重字第 4 号民事裁定, 鸿安物业于 2006 年 8 月 9 日经工商行政管理部门核准注销登记。根据“法人的民事权利能力和民事行为能力, 从法人成立时产生, 到法人终止时消灭”的规定, 鸿安物业作为法人主体的民事权利和民事行为能力到原告鸿安物业公司终止时消灭。因原告鸿安物业在向工商行政主管部门办理注销登记时, 没有确定权利义务承受人, 因此本案诉讼无法继续, 判决诉讼终止。由于鸿安物业股东仍可继续以鸿安物业自然人股东的身份发起诉讼, 故暂未进行账务处理。

### (三) 广州好世界综合大厦有限公司

广州好世界综合大厦有限公司 (以下简称好世界公司) 与中国民生银行股份有限公司广州分行关于退租赔偿事项。

2014 年 6 月, 好世界公司同中国民生银行股份有限公司广州分行签订租赁合同, 租赁房屋为广州市环市东路 362-366 号好世界广场 202 房, 租赁期限共 13 年, 自 2014 年 6 月 16 日起至 2027 年 6 月 15 日止。2022 年年底公司因经营原因决定不再租赁该项房产。根据租赁合同, 由于好世界公司的原因解除合同, 需支付剩余租期应交租金总额的 50%、没收保证金并赔偿损失, 对此好世界公司已计提 326 万的赔偿款, 目前双方同意解除协议, 赔偿条件商议中。

### (四) 广州珠江建设发展有限公司

截至 2023 年 12 月 31 日, 珠江建设公司作为原告起诉的案件有 5 宗, 涉案标的金额 6,453.69 万元。珠江建设公司作为被告起诉的案件有 43 宗, 均未判决。未收涉诉金额 6,453.69 万元因案件未判决未结案, 暂无法预计能收回金额, 具体以法院判决为准。

### (五) 广州珠江发展集团股份有限公司

#### 1. 诉讼事项

#### (1) 广州东湛房地产开发有限公司

截至 2023 年 12 月 31 日, 该系列纠纷案共计 69 宗, 共有 68 宗诉讼涉及公司债权抵押物。截至目前, 法院共判决珠江股份涂销 38 套房产, 驳回小业主涂销及办证诉求 19 宗, 小业主撤诉 10 宗, 调解结案 1 宗, 判决支持小业主解除买卖合同 1 宗, 0 件未结案。

#### (2) 广州纵贯实业发展有限公司



2022 年 12 月，珠江股份就广州纵贯实业发展有限公司（以下简称“纵贯公司”）的违约事宜，依法向越秀区法院提起诉讼，要求没收纵贯公司支付并存放于共管账户及其关联存款账户中的履约保证金人民币 2 亿元及全部存款利息，支付珠江股份违约金并赔偿珠江股份相关经济损失。

2023 年 6 月 13 日，珠江股份收到广州越秀区人民法院出具的《民事判决书》，一审判决未支持珠江股份诉讼请求。珠江股份因不服原审判决，故提起上诉。2023 年 12 月 28 日公司收到广东省广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）。广州中院判决驳回上诉，维持原判。除诉讼维权相关费用（包括案件受理费、保全费、上诉费等外，本次判决结果对珠江股份本期利润或期后利润基本没有负面影响。

### （3）民间借贷合同纠纷

截至 2023 年 12 月 31 日，原告金旗起诉被告程强，王忠春，要求程强、王忠春支付三方签订的借条上约定的借款本金 300 万元及计至 2022 年 9 月 7 日的应计未还利息 277.77 万元。由于借条上印有珠江股份下属分公司广州珠江物业酒店管理有限公司惠州分公司（以下简称“湾四分”）的印章作为担保人，原告起诉珠江股份及湾四分作为担保人承担连带清偿责任。截至本报告日，该案件一审已判决被告程强、王忠春应于本判决发生法律效力之日起 30 日内一次性清偿借款本金 246 万元给原告金旗驳回原告金旗其余的诉讼请求，珠江股份及湾四分公司不承担连带清偿责任。二审原告上诉未开庭。珠江股份管理层认为珠江股份及湾四分公司承担连带清偿责任的可能性较低。

## 2. 履约保函情况

（1）2022 年 7 月 31 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 705,734.16 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市公安局于 2022 年 6 月 28 日签订的编号为珠实城市 20220613268 的《2022-2024 年广州市公安局物业管理服务采购项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 6 月 30 日。

（2）2022 年 4 月 18 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 389,994.00 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广东省气象局机关服务中心于 2022 年 1 月 25 日签订的编号为珠实城市 202202389



的《广东省气象局园区 2022-2023 年度物业管理项目采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

(3) 2022 年 12 月 20 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 334900 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广东省应急管理厅于 2021 年 1 月 12 日签订的《2021-2022 年广东应急管理大厦物业管理服务采购项目》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 1 月 11 日。

(4) 2021 年 10 月 28 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 253,573.02 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市人民代表大会常务委员会办公厅签订的《广州市政府采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 6 月 30 日。

(5) 2022 年 9 月 5 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 239,773.16 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市荔湾区博物馆于 2022 年 6 月 22 日签订的编号为珠实城市 20220613268 的《广州市荔湾区博物馆（广州十三行博物馆）物业管理服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

(6) 2022 年 7 月 13 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 182,500.00 元的见索即付履约保函，为珠江股份于广州市公安局机关幼儿园于 2022 年 7 月 1 日签订的编号为 HT-2022-01501476 的《广州市公安局机关幼儿园物业管理服务定点议价采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

(7) 2023 年 6 月 14 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 160380 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广东省水文局于 2023 年 5 月 12 日签订的《广东省政府采购项目合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 5 月 15 日。

(8) 2022 年 7 月 31 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 160380 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广东省水文局于 2022 年 5 月 19 日签订的编号为珠实城市 2022057475 的《广东省水文局物业管理服务采购（2022-2024 年）项目》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 5 月 15 日。



(9) 2023 年 11 月 15 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 155838.78 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市人民公园管理中心于 2023 年 9 月 14 日签订的《广东省政府采购项目合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 9 月 14 日。

(10) 2022 年 7 月 13 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 117,000.00 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市公安局于 2022 年 4 月 19 日签订的编号为珠实城市 2022046681 的《广州市公安局物业管理服务定点议价采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 4 月 18 日。

(11) 2023 年 3 月 29 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 100,000.00 元的见索即付履约保函，为珠江股份与东莞市机关事务管理局于 2022 年 12 月 22 日签订的编号为珠实城市 20221220223 的《东莞市民服务中心食堂餐饮服务采购》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

(12) 2023 年 12 月 6 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 100,000.00 元的见索即付履约保函，为珠江股份与东莞市机关事务管理局于 2023 年 9 月 20 日签订的《东莞市机关二号大院食堂餐饮服务采购》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 9 月 30 日。

(13) 2023 年 5 月 8 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 20,000.00 元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市潭岗强制隔离戒毒所于 2023 年 3 月 1 日签订的编号为珠实城市 2023032157 的《广东政府采购智慧云平台电子卖场物业服务定点采购》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 2 月 29 日。

**(六) 广州珠江健康资源管理集团有限公司**

原告	被告	标的额 (万元)	案件进展 情况
卓超环	广州珠江健康资源管理集团有限公司	25.09	审理中
刘钰怡	广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	2.87	审理中

**(七) 广州珠江装修工程有限公司**

截至 2023 年 12 月 31 日，广州珠江装修工程有限公司(以下简称珠江装修公



司) 存在 6 起作为被告方的建设工程施工合同纠纷, 具体情况如下:

珠江装修公司与上海正泽房地产有限公司、广州恒纳装饰工程有限公司、成都志才德运建设工程有限公司、上海国兢实业有限公司、西安金盛荣木业有限公司、上海隐震实业有限公司存在建设工程施工合同纠纷, 涉及诉讼金额分别为 635.79 万元、1159.30 万元、196.44 万元、16.28 万元、34.59 万元和 10.03 万元, 截至 2023 年 12 月 31 日, 案件未有生效判决。

#### (八) 广州富旭教育咨询有限公司

##### 1、或有负债

###### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

① 2022 年 12 月 28 日, 富旭公司全资子公司清远市中怡物业有限公司(以下简称中怡公司)与晓松等 16 人产生劳动争议, 对方要求富旭公司支付工资及离职补偿合计 98 万元, 2023 年 1 月 16 日劳动争议仲裁开庭截至报告日尚未裁决。因倪晓松等 16 人与富旭公司未直接签订劳动合同, 2023 年 12 月一审已判决, 中怡公司败诉, 中怡公司已申请上诉, 尚未开庭。

根据《清远万象大卫城项目投资合同》之补充合同五暨清远万象大卫城项目抵债协议“第十三条 乙方、丙方、戊方、己方承诺, 在抵债资产过户或变更到甲方名下后, 若出现《投资合同》第十一条、第十二条约定的各种情形(包括但不限于施工合同纠纷、租赁纠纷、用工纠纷、拖欠税款等)以及大卫城项目小业主返租租金、戴韦公司拖欠工资等事宜, 仍由乙方、丙方、戊方、己方负责解决并最终连带承担相关费用, 且不得向甲方、丁方追偿。若因乙方、丙方、戊方、己方未能及时解决该等纠纷, 导致丁方、甲方权益受损的, 乙方、丙方、戊方、己方应全额连带赔偿丁方、甲方所受损失”。合同甲方为本公司, 乙方为陈佩霞、广州泉承餐饮有限公司, 丙方为广州富旭教育咨询有限公司, 丁方为清远市中怡物业有限公司, 戊方为余伟泉, 己方为广州富信商业投资有限公司。根据协议, 如中怡公司权益受损可向乙方、丙方、戊方、己方追偿。

② 2023 年 2 月 13 日, 中怡公司与广州新恒基消防工程有限公司清远分公司产生承揽合同纠纷, 对方要求富旭公司支付工程款 217 万元及违约金 67.9 万元。2023 年 11 月二审已判决, 中怡公司需支付工程款 2170000 元及逾期付款违约金。根据 2019 年 8 月 7 日广州泉承餐饮有限公司、陈佩霞做出的承诺“关于清远市中





怡物业发展有限公司与广州新恒基消防工程有限公司清远分公司的消防建设工程施工合同诉讼事宜，中怡公司原股东泉承餐饮、陈佩霞女士承诺凡涉及该案件的一切诉讼费用和审判结果均由泉承餐饮、陈佩霞女士承担。与广州珠江实业集团有限公司无关”。根据承诺，如中怡公司权益受损可向泉承餐饮、陈佩霞追偿。

③本公司已起诉中怡公司，包括 156,000,000.00 元委托贷款本金及其逾期尚未支付的利息、56,535,400.00 元股东借款、以及股权回购款三宗诉讼案件。通过法律途径合法合规解决当前纠纷，中怡公司拟根据诉讼情况择机清算。

#### (九) 广州世界贸易中心大厦有限公司

广州世界贸易中心大厦有限公司（以下简称“世贸公司”）以广州世界贸易中心大厦（广州市环市东路 371-375 号）1-6 楼房产（房产权证号分别为：粤 2017 广州市不动产权第 00238908 号、00238910 号、00238911 号、00238909 号、00238912 号、00238858 号）为本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行申请的贷款业务提供担保。截至 2023 年 12 月 31 日，抵押借款资产账面价值余额为 5,129,777.91 元，借款账面余额为 52,622.50 万元。

#### (十) 苏文科集团股份有限公司

1、截至 2023 年 12 月 31 日止，苏文科集团股份有限公司为子公司担保事项列示如下：

被担保方	币种	担保余额 (万元)	担保开始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕	备注
燕宁工程咨询	CNY	500.00	2023-6-25	2024-6-19	否	借款担保
苏科畅联	CNY	400.00	2023-6-29	2024-6-20	否	借款担保
交科华东	CNY	1,000.00	2023-8-3	2024-7-27	否	借款担保
交科华东	CNY	500.00	2023-3-3	2024-2-29	否	借款担保
交科华东	CNY	200.00	2023-11-2	2024-9-25	否	借款担保
交科华东	CNY	500.00	2023-8-4	2024-8-4	否	借款担保
益铭检测	CNY	1,400.00	2023-11-1	2024-11-1	否	借款担保
重庆检测	CNY	138.38	2023-10-10	2024-10-9	否	借款担保
重庆检测	CNY	76.35	2023-11-10	2024-11-9	否	借款担保
重庆检测	CNY	80.05	2023-12-8	2024-12-7	否	借款担保
交科甘肃	CNY	1,000.00	2023-8-31	2024-8-31	否	借款担保
交科甘肃	CNY	1,000.00	2023-1-13	2024-1-12	否	借款担保
交科甘肃	CNY	500.00	2023-4-7	2024-4-7	否	借款担保



被担保方	币种	担保余额 (万元)	担保开始日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕	备注
广州交规	CNY	201.00	2023-5-26	2024-5-24	否	借款担保
燕宁建设	CNY	6,286.58	2019-7-31	2024-1-31	否	开立保函 担保
燕宁咨询	CNY	788.77	2021-4-9	2028-1-31	否	开立保函 担保
苏科建设	CNY	1,399.13	2021-3-26	2027-12-31	否	开立保函 担保
EPTISA	EUR	712.77	2019-4-18	2026-5-31	否	开立保函 担保
EPTISA	EUR	440.56	2023-2-7	2025-3-25	否	开立保函 担保
EPTISA	EUR	210.55	2020-11-9	2025-2-17	否	开立保函 担保
检测认证	CNY	7148.46	2019-9-1	2028-12-31	否	开立保函 担保

2、截至 2023 年 12 月 31 日止，子公司之间担保事项如下：

担保人	被担保人	币种	担保余额 (万元)	担保开始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕	备注
江苏益铭检测科技有限公司	格林勒斯	CNY	400.00	2023-4-27	2024-4-26	否	借款担保
江苏益铭检测科技有限公司	格林勒斯	CNY	500.00	2023-4-26	2024-4-26	否	借款担保
江苏益铭检测科技有限公司	格林勒斯	CNY	1,300.00	2023-7-28	2024-7-27	否	借款担保
江苏益铭检测科技有限公司	佳信	CNY	500.00	2023-4-25	2024-4-24	否	借款担保
JSTI International Co., Ltd.	EPTISA	USD	941.75	2020-7-8	2030-6-30	否	开立保函 担保
JSTI International Co., Ltd.	EPTISA	EUR	30.64	2022-5-10	2027-8-27	否	开立保函 担保



担保人	被担保人	币种	担保余额 (万元)	担保开始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行 完毕	备注
JSTI International Co., Ltd.	EPTISA	EUR	2500.00	2023-6-15	2024-6-15	否	借款担保

(十一) 清远市广州后花园有限公司

1、抵押和担保总体情况

(1) 广州农村商业银行股份有限公司华夏支行借款 1,250,290,000.00 元

清远市广州后花园有限公司（以下简称后花园公司）于 2020 年 9 月 9 日、2021 年 1 月 19 日分别与广州农村商业银行股份有限公司华夏支行签订 8 份《抵押合同》，抵押合同编号分别为 4406070202000033、4406071202000015、4406071202000017、4406071202100002、4406071202100008、4406071202100014、4515071202100011、2021122700004437。截至 2023 年 12 月 31 日，后花园公司以清城区国用（2001）字第 01405 号、清远市国用（2005）第 01137 号、清远市国用（2012）第 02162 号、清远市国用（2005）第 00708 号四宗土地，美林湖·国际社区天琴半岛 60 套房产、麓山美墅 21 套、美汇半岛 14 套、星汇半岛 5 套、听山美墅 2 套，以及清远市美林湖·国际社区星汇半岛 156 套、清远市清城区石角镇石角社区美林湖路 1 号翰林山语花园 1,877 套预售房产提供抵押。

4406070202000030《保证合同》，保证人为：清远市宝生实业发展有限公司，应承担债务本金的 9.4% 责任及相应的费用。

4406070202000031《保证合同》，保证人为：清远市美林基业房地产经营管理有限公司，应承担债务本金的 37.6% 责任及其他费用。

4406070202000033《最高额保证合同》，保证人为：广州珠江实业集团有限公司，应承担债务本金的 49.25% 责任及其他费用。

(2) 中国外贸金融租赁有限公司借款 214,415,219.64 元

后花园公司于 2020 年 10 月 26 号与中国外贸金融租赁有限公司签订《售后回租租赁合同》，中国外贸金融租赁有限公司向广州后花园购买部分管网资产，并承租给后花园，收取一定的租金和利息。

ZMZ-2020-0060-11 号《保证合同》，保证人为广州珠江实业集团有限公司，



提供全额连带责任保证担保。

(3) 广东粤财信托有限公司借款 544,310,000.00 元

后花园公司与广东粤财信托有限公司于 2022 年 8 月 18 日签订 2022YCXT 抵字第 20002-1 号《抵押合同》。截至 2023 年 12 月 31 日,后花园公司以清远市国用(2005)第 01657 号、清远市国用(2005)第 00711 号、清城区国用(2002)字第 00870 号、清城区国用(2004)第 00404 号、清远市国用(2012)第 02134 号、清远市国用(2013)第 00938 号 6 宗土地提供抵押。

2022YCXT 保字第 20001 号《保证合同》,保证人为广州珠江实业集团有限公司,提供全额连带责任保证担保。

(4) 立根融资租赁有限公司借款 387,500,000.00 元

后花园公司于 2023 年 8 月 18 日与立根融资租赁有限公司签订立根【2023】年租字第[012]号《抵押合同》,后花园公司以清远市清城区石角镇清远市国用(2012)第 02140 号、清远市国用(2012)第 02144 号、清远市国用(2012)第 02168 号、清远市国用(2013)第 00934 号 4 宗土地提供抵押。

立根【2021】年保字第[007]号《保证合同》,保证人为广州珠江实业集团有限公司,提供全额连带责任保证担保。

(5) 西部信托有限公司借款 105,000,000.00 元

后花园公司于 2022 年 8 月 29 日与西部信托有限公司签订【2022】-【090】-【0003】《抵押合同》,后花园公司以清远市清城区石角镇 4 宗土地提供抵押。

【2022】-【090】-【0002】《保证合同》,保证人为广州珠江实业集团有限公司,提供全额连带责任保证担保。

(6) 渤海银行股份有限公司广州分行借款 250,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 3 月 3 日与渤海银行股份有限公司广州分行签订渤广分抵(2022)第 063 号《抵押合同》,后花园公司以清远市清城区石角镇清城区国用(2000)字第 09217 号、清远市国用(2012)第 02155 号、清远市国用(2013)第 00937 号、清远市国用(2005)第 00709 号、清远市国用(2005)第 00909 号、清远市国用(2012)第 02171 号、清远市国用(2012)第 02170 号、清远市国用(2012)第 02141 号、清远市国用(2012)第 02147 号等 9 宗土地提供抵押。

渤广分保(2022)第 063 号《保证合同》,保证人为广州珠江实业集团有限公



司，提供全额连带责任保证担保。

(7) 深圳市中小担商业保理有限公司借款 300,000,000.00 元

后花园公司 2023 年 6 月 20 日与深圳市中小担商业保理有限公司签订深商(2023)年保理字(0503)号《保理业务合同》(正向有追索权保理业务)，以应收账款办理融资保理业务。

(8) 广州珠江实业集团有限公司借款 2,957,000,000.00 元

后花园公司于 2021 年 12 月 6 日与广州珠江实业集团有限公司签订 QGH-非项目-财部财融(2021)0069《借款合同》，借款用于归还原委托贷款本金及项目经营周转。

2021 年 12 月 3 日《最高额质押合同》，出质人为清远市宝生实业发展有限公司，提供全额连带责任质押担保。

2021 年 12 月 3 日《最高额质押合同》，出质人为清远市美林基业房地产经营管理有限公司，提供全额连带责任质押担保。

(9) 广州珠江实业集团有限公司借款 1,700,000,000.00 元

后花园公司于 2022 年 6 月 21 日与广州珠江实业集团有限公司签订 QGH-非项目-CBCR(2022)0038《借款合同》，借款用于公司经营。

2022 年 6 月 21 日《最高额保证合同》，保证人为清远市美林基业房地产经营管理有限公司、清远市宝生实业发展有限公司，提供最高额连带责任保证，最高保证担保额度为 20,000,000,000.00 元。

(10) 广州珠江实业集团有限公司借款 1,400,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 12 月 8 日与广州珠江实业集团有限公司签订 QGH-非项目-CWCR(2023)0079《借款合同》，借款用于归还原委托贷款本金及项目经营周转。

(11) 通过清远市珠水美悦酒店管理有限公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款 397,700,000.00 元

后花园公司于 2022 年 1 月 14 日与厦门国际银行股份有限公司珠海分行签订 1510202111226516BZ-1《保证合同》，为清远市珠水美悦酒店管理有限公司与厦门国际银行股份有限公司珠海分行签订 1510202111226516 的《项目借款合同》全部债务提供连带责任保证。



后花园公司于 2022 年 1 月 14 日与厦门国际银行股份有限公司珠海分行签订 1510202111226516DY-1 的《最高额抵押合同》，为清远市珠水美悦酒店管理有限公司与厦门国际银行股份有限公司珠海分行签订 1510202111226516 的《项目借款合同》所形成的一系列债权提供最高额抵押担保，抵押物为清远市清城区 S253 线石角段 1 号美林湖度假酒店 35 套房产。

(12) 通过清远市珠水美悦酒店管理有限公司向九江银行股份有限公司广州海印支行借款 83,643,000.00 元

后花园公司于 2022 年 4 月 8 日与九江银行股份有限公司广州海印支行签订 5870620220408176701-01《最高额抵押担保合同》，为九江银行股份有限公司广州海印支行与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 BOJJ (1.0,2021) 01-02 的《固定资产借款合同》所形成的债权提供担保，担保的债权最高金额为 111,000,000.00 元，抵押物为清远市国用 (2012) 第 02158 号、清远市国用 (2012) 第 02167 号、清远市国用 (2012) 第 02156 号、清远市国用 (2012) 第 014018 号、清远市国用 (2012) 第 02404 号、清远市国用 (2012) 第 02135 号、清远市国用 (2012) 第 02161 号 7 宗土地。

(13) 通过清远市后花园物业管理有限公司向华夏金融租赁有限公司借款 576,000,000.00 元

后花园公司于 2022 年 5 月 26 日与广州珠江实业集团有限公司签订 QGH-非项目-CBCR(2022)0040《保证合同》，为清远市后花园物业管理有限公司、广州珠江实业集团有限公司与华夏金融租赁有限公司 HXZL-HZ-20220085 的《融资租赁合同》中广州珠江实业集团有限公司作为共同承租人所承担的连带责任提供连带保证责任。

(14) 通过清远市后花园物业管理有限公司向华夏金融租赁有限公司借款 384,000,000.00 元

后花园公司于 2022 年 6 月 2 日与清远市后花园物业管理有限公司签订《借款合同》，借款金额为 400,000,000.00 元。

后花园公司于 2022 年 6 月 2 日与广州珠江实业集团有限公司签订 QGH-非项目-CBCR(2022)0033《保证合同》，为清远市后花园物业管理有限公司、广州珠江实业集团有限公司与华夏金融租赁有限公司签订 HXZL-HZ-20220094 的《融资租赁



合同》中广州珠江实业集团有限公司作为共同承租人所承担的连带责任提供连带保证责任。

(15) 通过清远市珠水美悦酒店管理有限公司向广州工控万宝融资租赁有限公司借款 250,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 3 月 29 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR (2023) 0026 《借款合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与广州工控万宝融资租赁有限公司于 2023 年 6 月 15 日分别签订 WBRZ-YW-RZ-2023-0012、WBRZ-YW-RZ-2023-0013、WBRZ-YW-RZ-2023-0014、WBRZ-YW-RZ-2023-0015、WBRZ-YW-RZ-2023-0016 售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内的酒店变电设备、一体化泵站控制设备、污水收集处置设备等等作为售后回租租赁物融资 250,000,000.00 元。

(16) 通过清远市珠水美悦酒店管理有限公司向苏银金融租赁股份有限公司借款 300,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 11 月 1 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR (2023) 0042 《借款合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与苏银金融租赁股份有限公司于 2023 年 6 月 15 日分别签订苏银 (2023) 租赁字第 0639 号、苏银 (2023) 租赁字第 0640 号、苏银 (2023) 租赁字第 0641 号售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内的不锈钢加压泵等消防供水设备、酒店发电设备、酒店电梯和多联机设备等作为售后回租租赁物融资 300,000,000.00 元。

(17) 通过清远市珠水美悦酒店管理有限公司向借横琴华通金融租赁有限公司款 240,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 11 月 1 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR (2023) 0063 《借款合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与横琴华通金融租赁有限公司于 2023 年 9 月分别签订 2023HTFL23200701、2023HTFL23200702、2023HTFL23200704、2023HTFL23200705 售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内的灌溉设备、供配电设备、通风设备、监控设备、供排水设备、高尔夫设备等作为售后回租租赁物融资 240,000,000.00 元。



(18) 通过清远市珠水美悦酒店管理有限公司向福建海峡融资租赁有限责任公司借款 150,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 11 月 17 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR (2023) 0074 《借款合同》，和清远市珠水美悦酒店管理有限公司一同作为融资租赁方与福建海峡融资租赁有限责任公司于 2023 年 11 月 17 日签订海峡租赁 20230017 售后回租《融资租赁合同》三方协议，以清远市清城区美林湖木兰园、清远市清城区美林湖营销中心、清远市清城区美林湖星湖里营地、清远市清城区美林湖文体公园、清远市清城区美林湖 1 号星汇半岛南苑 12-17 幢作为售后回租租赁物融资 150,000,000.00 元。

(19) 通过清远市珠水美悦酒店管理有限公司向信达金融租赁有限公司借款 480,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 11 月 28 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR (2023) 0076 《借款合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与信达金融租赁有限公司于 2023 年 11 月 17 日签订 XDZL-A-2023-230-SHHZ 售后回租《融资租赁合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司的塔吊等各式起重设备和运输设备作为售后回租租赁物融资 480,000,000.00 元。

(20) 通过清远市后花园物业管理有限公司向华夏金融租赁有限公司借款 500,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 5 月 12 日与清远市后花园物业管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR (2023) 0035 《借款合同》，以清远市后花园物业管理有限公司作为融资租赁方与华夏金融租赁有限公司于 2023 年 4 月 26 日签订 HXZL-HZ-20230034 售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内全部监控系统和其他智能化设备、全部停车场闸机系统和充电桩及配套设备、酒店暖通空调及其附属设备等作为售后回租租赁物融资 500,000,000.00 元。

(21) 通过清远市后花园物业管理有限公司向苏银金融租赁股份有限公司借款 300,000,000.00 元

后花园公司于 2023 年 5 月 12 日与清远市后花园物业管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR (2023) 0043 《借款合同》，以清远市后花园物业管理有限公司作





为融资租赁方与苏银金融租赁股份有限公司于 2023 年 6 月 15 日签订苏银〔2023〕租赁字第 0643 号、苏银〔2023〕租赁字第 0644 号、苏银〔2023〕租赁字第 0645 号售后回租《融资租赁合同》，以多级泵、防爆高温泵等供水设备和排污设备等作为售后回租租赁物融资 300,000,000.00 元。

以上第（1）至（21）项各借款单位涉及的借款金额均为本金余额,不包含应支付的利息金额。

2、抵押担保受限资产分类情况表

抵押/担保物名称	土地面积/ 建筑物面积 (平方米)	抵押物价值	抵押事项	受质押/被担保方 名称
清远市清城区石角镇兴仁村委会	13,362.96	1,453,132.66	23 亿开发贷	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行
清远市清城区石角镇兴仁村民委员会	2,287.32	248,730.77	23 亿开发贷	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南油北经济社	13,258.35	1,441,757.02	23 亿开发贷	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	56,041.06	6,094,091.01	23 亿开发贷	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南、油北、红联村	65,826.75	7,158,219.44	授信 8 亿，已提款 5.4431 亿元	广东粤财信托有限公司
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	34,513.88	3,753,153.95	授信 8 亿，已提款 5.4431 亿元	广东粤财信托有限公司
清远市清城区石角镇七星村委会油南、油北	30,032.87	3,265,874.04	授信 8 亿，已提款 5.4431 亿元	广东粤财信托有限公司
清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	53,026.03	5,766,226.63	授信 8 亿，已提款 5.4431 亿元	广东粤财信托有限公司
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南、油北经济社	52,492.12	5,708,167.48	授信 8 亿，已提款 5.4431 亿元	广东粤财信托有限公司
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	49,533.49	5,386,436.23	授信 8 亿，已提款 5.4431 亿元	广东粤财信托有限公司



抵押/担保物名称	土地面积/ 建筑物面积 (平方米)	抵押物价值	抵押事项	受质押/被担保方 名称
清远市清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	64,828.85	7,049,704.48	深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）
清远市清城区石角镇兴仁村委会	61,791.30	6,719,391.20	深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）
清远市清城区石角镇七星村民委员会辖区内	42,070.71	4,574,908.74	深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）
清远市清城区石角镇七星村民委员会横坑村	14,004.14	1,522,856.70	深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）
清远市清城区石角镇兴仁村民委员会花兜水库兴仁茶场	63,843.95	6,942,603.18	深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）
清远市清城区石角镇七星村委会红联经济社	6,685.04	726,953.45	深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南油北经济社	4,220.52	458,953.36	深圳前海梧桐可转债 2019085 号第二期可转债	广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）
清远市清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	49,899.20	5,426,204.75	5 亿借款	立根融资租赁有限公司
清远市清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	30,013.10	3,263,724.18	5 亿借款	立根融资租赁有限公司



抵押/担保物名称	土地面积/ 建筑物面积 (平方米)	抵押物价值	抵押事项	受质押/被担保方 名称
清远市清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	9,132.91	993,142.97	5 亿借款	立根融资租赁有限公司
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南油北经济社	47,612.31	5,177,520.73	5 亿借款	立根融资租赁有限公司
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南、油北村	13,583.18	1,477,080.11	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星村委会红联村	5,519.67	600,227.25	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	1,942.36	211,218.68	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇兴仁村委会	1,965.44	213,728.47	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇新民村烂瓦窑	6,876.90	747,816.95	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星村村民委员会	3,287.65	357,509.98	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星村民委员会	2,715.97	295,343.60	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	2,909.20	316,356.07	授信 5 亿，已提款 1.05 亿	西部信托有限公司
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南、油北经济社	19,444.72	2,114,483.44	授信 5 亿，已提款 1.05 亿	西部信托有限公司
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南油北经济社	63,961.42	6,955,377.26	授信 5 亿，已提款 1.05 亿	西部信托有限公司
清远市清城区石角镇七星村委会红联经济社	26,203.55	2,849,461.06	授信 5 亿，已提款 1.05 亿	西部信托有限公司
清远市清城区石角镇兴仁管理区	6,135.00	667,140.28	授信 5.5 亿，已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行



抵押/担保物名称	土地面积/ 建筑物面积 (平方米)	抵押物价值	抵押事项	受质押/被担保方 名称
			亿	
清远市清城区石角镇七星村委会红联村	54,557.86	5,932,802.91	授信 5.5 亿, 已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	10,523.84	1,144,397.32	授信 5.5 亿, 已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	56,137.05	6,104,529.28	授信 5.5 亿, 已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星村民委员会横坑经济社	14,965.53	1,627,401.44	授信 5.5 亿, 已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星管理区油群经济管理合作社	2,296.03	249,677.93	授信 5.5 亿, 已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星村委会油南、油北村	17,472.56	1,900,024.21	授信 5.5 亿, 已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星管理区油群经济合作社	18,041.10	1,961,849.14	授信 5.5 亿, 已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星村民委员	11,579.02	1,259,141.09	授信 5.5 亿, 已提款 0.09 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星村委会红联经济社	50,907.84	5,535,887.61	深圳担保 3 亿元	深圳市中小担商业保理有限公司
清远市清城区石角镇七星村委会红联经济社	29,991.48	3,261,373.15	深圳担保 3 亿元	深圳市中小担商业保理有限公司
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南油北经济社	11,800.01	1,283,172.28	深圳担保 3 亿元	深圳市中小担商业保理有限公司
<b>土地合计</b>	<b>1,197,294.24</b>	<b>130,197,752.50</b>		
6-滨湖风情区南区 156 套未售存货房产	10,992.30	56,387,353.59	23 亿开发 贷	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行
5-T 区翰林山语花园 1877 套未售存货房产	163,281.16	870,981,510.49	23 亿开发 贷	广州农村商业银行股份有限公司华夏支行
5-丁格尔半岛(听山美墅)2	744.18	6,262,294.40	23 亿开发	广州农村商业银



抵押/担保物名称	土地面积/ 建筑物面积 (平方米)	抵押物价值	抵押事项	受质押/被担保方 名称
套固定资产房产			贷	行股份有限公司 华夏支行
6-滨湖风情区南区 6 套固 定资产房产	6,044.04	31,004,195.72	23 亿开发 贷	广州农村商业银 行股份有限公司 华夏支行
6-J 区(花语湾 1 套固定资 产房产	253.96	1,302,742.13	23 亿开发 贷	广州农村商业银 行股份有限公司 华夏支行
5-提洛岛(麓山美墅 21 套 房产	7,799.25	59,884,131.11	23 亿开发 贷	广州农村商业银 行股份有限公司 华夏支行
6-A 区(美汇半岛)14 套固 定资产房产	2,576.81	16,926,293.66	23 亿开发 贷	广州农村商业银 行股份有限公司 华夏支行
6-K 区(花漾湾, 花漫湾)59 套固定资产房产	14,751.93	84,733,407.55	23 亿开发 贷	广州农村商业银 行股份有限公司 华夏支行
投资性房地产美林湖度 假酒店 35 套房产	63,459.10	549,098,253.43	4.18 亿元抵 押借款	厦门国际银行股 份有限公司珠海 分行
<b>房屋建筑物合计</b>	<b>269,902.73</b>	<b>1,676,580,182.08</b>		

### 3、涉及的未决诉讼事项

(1) 涉及房屋销售合同纠纷案共五起, 涉案金额 2,523,671.52 元, 其中: 以原告身份案件 3 起, 申请执行人案件 1 起, 被申请人案件 1 起。

(2) 涉及房屋和土地租赁合同纠纷案共 4 起, 涉案金额 60,112,527.65 元, 其中: 以原告身份案件 2 起, 以执行人身份案件 1 起, 以被执行人案件 1 起。

(3) 涉及建设工程合同纠纷案 6 起, 涉案金额 20,720,341.41 元, 其中以为被告身份案件 5 起, 以被执行人身份案件 1 起。

(4) 其他类型案件 6 起, 涉案金额 1,123,320.07 元, 其中: 以申请人身份案件 3 起, 以被截留人身份案件 1 起, 以被告身份案件 2 起。

(5) 涉及金融借款合同纠纷案 7 起, 涉案金额 2,992,015.76 元, 其中: 以被告身份案件 1 起, 以被申请人身份案件 6 起。

具体未决诉讼案件的情况如下:



序号	公司诉讼地位	诉讼对方名称	案由	涉案金额	诉讼内容	案件进展
1	原告	欧晓林、邹文凤	不当得利纠纷	177,197.88	退回款项支付利息	审理中
2	被申请人	周利洁, 清远美林实业投资	商品房销售合同纠纷	123.00	支付受理费和执行费	执行中
3	被申请人	杨瑞江、李小凤、中国光大银行股份有限公司广州分行	金融借款合同纠纷	736,245.38	连带责任	审理中
4	被告	清远市贝壳房地产经纪有限公司	商品房委托代理销售合同纠纷	45,858.53	诉求公司支付欠付代理费	审理中
5	被执行人	清远市美林基业实业投资有限公司, 广东远光电力工程有限公司	建设工程施工合同纠纷	471,264.19	支付工程款及利息	执行中
6	原告	郑万红, 清投	商品房预售合同纠纷	629,361.70	解除合同, 收取违约金	审理中
7	被申请人	赵柏、光大银行	金融借款合同纠纷	505,604.54	连带责任	审理中
8	原告	常利	租赁合同纠纷	462,012.89	解除合同, 交租金和违约金归还商铺	审理中
9	被告	清远粤中电力科技有限公司	建设工程施工合同纠纷	365,928.29	支付质保金及利息	审理中
10	被告	广州市粤安迅达消防工程有限公司清远分公司	建设工程合同纠纷	17,479,000.00	支付违约金律师费保全担保费诉讼费	审理中
11	申请人	卢继伟	房屋买卖合同纠纷	0.00	解除合同, 收回房屋	执行中
12	被申请人	中国建设银行股份有限公司广州市绿色金融改革创新试验区花都分行与彭春玲、苏志雄、彭虹	金融借款合同纠纷	0.00	连带责任	执行中
13	申请人	广州洪尚科技发展有限公司	申请撤销仲裁裁决	0.00	撤销 2021-5386 号仲裁裁决	审理中
14	被截留方	清远市益强混凝土有限公司 V 广州洪尚科技发展有限公司	执行截留	736,361.54	截留款项	执行中



序号	公司诉讼地位	诉讼对方名称	案由	涉案金额	诉讼内容	案件进展
15	被执行人	广州洪尚科技发展有限公司	土地租赁合同纠纷	57,401,829.14	滑雪馆仲裁执行	执行中
16	申请人	李广、清远美胜酒店管理有限公司、清远市美林湖大酒店有限公司	租赁合同纠纷 执行异议	1,937,904.00	停止执行家具	审理中
17	被告	廖香琴	劳动争议	341,100.00	经济赔偿金 106874, 加班费 29352、未足额缴纳 社保赔偿金 106874 元、补交社 保公积金 98000 元	已判决, 败诉
18	申请人	广州洪尚科技发展有限公司	执行异议	0.00	不予执行 5836 号 仲裁裁决	审理中
19	原告	舒海蓉、吕水军	商品房预售合同纠纷	700,536.82	解除合同, 收违约金 及利息、收回房屋	调解和解
20	申请人	广州洪尚科技发展有限公司、广州金抡电器有限公司	撤销之诉	0.00	撤销标的判决书 要求赔偿损失	审理中
21	被告	广东科美都市景观规划有限公司	建设工程设计合同纠纷	722,840.75	设计费及其违约金	审理中
22	被告	建行花都分行、吕璐	金融借款合同纠纷	216,063.35	连带责任	审理中
23	被申请人	中国光大银行股份有限公司广州分行、叶洁琼、马世强	金融借款合同纠纷	694,139.98	连带责任	受理中
24	被告	深圳市红鑫泰建设工程有限公司、黄松青、广州市花都第四建筑工程有限公司	建设工程分包合同纠纷	792,415.78	支付工程款及利息	审理中
25	被申请人	中国光大银行股份有限公司广州分行、杨力豪	金融借款合同纠纷	826,121.65	连带责任	受理中
26	原告	张小梅	租赁合同纠纷	310,781.62	支付欠付租金及利息, 解除合同, 归还商铺, 支付占用费	受理中



序号	公司诉讼地位	诉讼对方名称	案由	涉案金额	诉讼内容	案件进展
27	原告	高海鸣	商品房销售合同纠纷	1,193,650.00	解除合同、收违约金、恢复并交回房屋，追偿代付款	受理中
28	被告	广州市欧得幕墙门窗工程有限公司、广州市花都第四建筑工程有限公司、清远市清城区美林湖学校	建设工程施工合同纠纷	888,892.40	支付工程款	审理中
29	被执行人	光大银行广州分行、高海鸣	金融借款合同纠纷	13,850.86	银行执行客户断供欠款本金及利息等	执行中

### 九、资产负债表日后事项

截至报告报出日，本公司本年度无需要披露的资产负债表日后事项。

### 十、关联方关系及其交易

#### (一) 关联方关系

##### 1. 本公司母公司的基本情况

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 (%)
广州市人民政府	广州市	政府机关		90.00	90.00

2. 本公司子企业的基本情况详见“七、（一）本年纳入合并报表范围的子企业基本情况”。

3. 本企业的合营企业、联营企业有关信息详见“长期股权投资”。

##### 4. 本公司的其他关联方有关信息

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州南沙城市建设投资有限公司	下属子公司股东
广州市城市建设投资集团有限公司	下属子公司股东
广州地铁集团有限公司	下属子公司股东
广州瑜丰投资有限公司	下属子公司股东
清远市美林基业房地产经营管理有限公司	下属子公司股东
广州公共交通集团有限公司	下属子公司股东





其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州岭实投资开发有限公司	联营企业
西安隆顺置业有限公司	联营企业
广州房地产实业集团有限公司	代管企业
广州珠江兴业公司	代管企业
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	联营企业
珠江珠海办事处	联营企业
广州市听云轩饮食发展有限公司	待清算子企业
广东亿华房地产开发有限公司	联营企业

## (二) 关联方交易

### 1. 关联交易原则及定价政策

本公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

本公司向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

### 2. 向关联方采购货物/接受劳务等：无

### 3. 向关联方销售货物/提供劳务等

公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
清远市美林基业房地产经营管理 有限公司	房屋销售收入	87,664,195.84	33,340,192.42
合计		87,664,195.84	33,340,192.42

### 4. 关联方资金拆借

#### (1) 拆入明细情况

关联方	本期发生额			说明
	拆入金额	拆入偿还金额	利息金额	
广州地铁集团有限公司		153,860,000.00	142,393,263.08	
合计		153,860,000.00	142,393,263.08	

#### (2) 拆出明细情况

关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出归还金额	利息金额	



关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出归还金额	利息金额	
广州市城德房地产开发有 限公司		420,900,000.00	45,342,251.22	
<b>合计</b>		420,900,000.00	45,342,251.22	

5. 关联方往来余额

公司名称	期末余额		期初余额		备注
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备	
其他应收款：					
清远市美林 基业房地产 经营管理有 限公司	4,215,792,971.39		4,042,453,805.23		
广州市城市 建设投资集 团有限公司	1,790,000,000.00		1,790,000,000.00		
广州市城德 房地产开发 有限公司	553,164,493.15		974,952,419.18		
广州岭实投 资开发有限 公司	1,589,482,332.26		1,497,218,443.36		
西安隆顺置 业有限公司			527,420,682.77		
广州房地产 实业集团有 限公司	36,533,105.80	36,533,105.80	22,182,026.00	22,182,026.00	
广州珠江兴 业公司	31,461,541.09	31,461,541.09	31,557,037.95	31,557,037.95	
广州珠江实 业绿洲房地 产发展有限 公司	20,789,209.90	20,578,518.90	20,789,209.90	20,578,518.90	
珠江珠海办 事处	3,378,746.38	3,378,746.38	3,378,746.38	3,378,746.38	
广州市听云 轩饮食发展 有限公司	682,122.01	682,122.01	682,122.01	682,122.01	
广东亿华房 地产开发有	925,567,561.05	580,549,219.05	925,567,561.05	580,549,219.05	



公司名称	期末余额		期初余额		备注
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备	
限公司					
小计	9,166,852,083.03	673,183,253.23	9,836,202,053.83	658,927,670.29	
债权投资：					
广东亿华房地 地产开发有 限公司	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00		
小计	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00		
其他应付 款：					
广州瑜丰投 资有限公司	457,469,301.94		67,850,000.00		
小计	457,469,301.94		67,850,000.00		

### 十一、重要资产转让及其出售的说明

截至资产负债表日，本公司未发生需要披露的重要资产转让及其出售事项。

### 十二、企业合并、分立等事项说明

截至资产负债表日，本公司未发生需要披露的企业新设、收购、兼并、破产、转让等重大资产重组事项。

### 十三、母公司主要会计报表项目注释

#### (一) 应收账款

##### 1. 应收账款情况

##### (1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	
按信用风险特征组合 计提坏账准备的应收 账款	8,583,915.89	100.00	158,474.18	1.85	8,425,441.71
合计	8,583,915.89	—	158,474.18	1.85	8,425,441.71



续表：

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	13,251,652.50	100.00	129,954.00	0.98	13,121,698.50
<b>合计</b>	<b>13,251,652.50</b>	<b>—</b>	<b>129,954.00</b>	<b>0.98</b>	<b>13,121,698.50</b>

(2) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	5,821,097.42	28,520.18	6,520,872.54	
1 至 2 年			3,967,961.49	
2 至 3 年				
3 年至 4 年				
4 年至 5 年				
5 年以上	2,762,818.47	129,954.00	2,762,818.47	129,954.00
<b>合计</b>	<b>8,583,915.89</b>	<b>158,474.18</b>	<b>13,251,652.50</b>	<b>129,954.00</b>

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	950,672.57	87.97	28,520.18			
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年至 4 年						
4 年至 5 年						
5 年以上	129,954.00	12.03	129,954.00	129,954.00	100.00	129,954.00
<b>合计</b>	<b>1,080,626.57</b>	<b>—</b>	<b>158,474.18</b>	<b>129,954.00</b>	<b>—</b>	<b>129,954.00</b>



(2) 不计提坏账准备的应收账款

款项性质	期末数		期初数	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
应收集团合并报表范围内关联方组合	7,503,289.32		13,121,698.50	
<b>合计</b>	<b>7,503,289.32</b>		<b>13,121,698.50</b>	

3. 应收账款余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
广州珠江商业经营管理有限公司	2,902,463.52	33.81	
三亚珠江温泉度假区有限公司	2,104,888.47	24.52	
广州珠江体育文化发展股份有限公司	1,967,961.33	22.93	
数字广东网络建设有限公司	950,672.57	11.08	
中星地产投资（广州）有限公司	527,976.00	6.15	
<b>合计</b>	<b>8,453,961.89</b>	<b>98.49</b>	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	194,742,601.52	89,466,324.57
其他应收款项	24,255,559,422.24	24,473,161,906.86
<b>合计</b>	<b>24,450,302,023.76</b>	<b>24,562,628,231.43</b>

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	105,276,276.95	89,466,324.57	暂未划款	否
账龄一年以上的应收股利	89,466,324.57		暂未划款	否
<b>合计</b>	<b>194,742,601.52</b>	<b>89,466,324.57</b>	——	——

2. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项



类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	403,550,710.88	1.66	58,321,677.88	14.45	345,229,033.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	23,915,430,844.34	98.34	5,100,455.10	0.02	23,910,330,389.24
<b>合计</b>	<b>24,318,981,555.22</b>	<b>—</b>	<b>63,422,132.98</b>	<b>0.26</b>	<b>24,255,559,422.24</b>

续表：

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	58,627,865.74	0.24	58,417,174.74	99.64	210,691.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	24,478,372,859.94	99.76	5,421,644.08	0.02	24,472,951,215.86
<b>合计</b>	<b>24,537,000,725.68</b>	<b>—</b>	<b>63,838,818.82</b>	<b>0.26</b>	<b>24,473,161,906.86</b>

2) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含一年)	10,729,531,043.50	4,744.07	7,536,590,970.54	14.06
1至2年	2,097,952,589.27	44.95	11,346,709,838.98	3,336.61
2至3年	7,727,476,285.70	10,019.60	1,716,361,034.59	300,265.30
3年至4年	599,461,034.59	300,265.30	2,825,711,482.19	2,815,090.24
4年至5年	2,665,571,482.19	2,815,238.86	679,887,183.76	3,524,467.20
5年以上	498,989,119.97	60,291,820.20	431,740,215.62	57,195,645.41



账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合计	24,318,981,555.22	63,422,132.98	24,537,000,725.68	63,838,818.82

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
广东亿华房地产开发有限公司	345,018,342.00			购入子公司对外债权
广州珠江兴业公司	31,461,541.09	31,461,541.09	100.00	预计无法收回
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	20,789,209.90	20,578,518.90	98.99	预计部分无法收回
珠江珠海办事处	3,378,746.38	3,378,746.38	100.00	预计无法收回
广州市政府驻深办广州联络处	1,010,302.50	1,010,302.50	100.00	预计无法收回
广州市听云轩饮食发展有限公司	682,122.01	682,122.01	100.00	预计无法收回
房实总公司	460,000.00	460,000.00	100.00	预计无法收回
广州佰法商贸有限公司	262,460.00	262,460.00	100.00	预计无法收回
白藤湖联合发展公司	250,000.00	250,000.00	100.00	预计无法收回
金茂深圳酒店投资有限公司	107,987.00	107,987.00	100.00	预计无法收回
岭南盆景协会	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
广州华侨经济建设公司	30,000.00	30,000.00	100.00	预计无法收回
合计	403,550,710.88	58,321,677.88	14.45	——

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	158,369.65	2.98	4,744.07	964.07	0.02	14.06
1 至 2 年	964.07	0.02	44.95	66,732.23	1.22	3,336.61
2 至 3 年	66,732.23	1.26	10,019.60			



账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 年至 4 年				743.12	0.01	222.94
4 年至 5 年	743.12	0.01	371.56			
5 年以上	5,085,274.92	95.73	5,085,274.92	5,418,070.47	98.75	5,418,070.47
<b>合计</b>	<b>5,312,083.99</b>	<b>—</b>	<b>5,100,455.10</b>	<b>5,486,509.89</b>	<b>—</b>	<b>5,421,644.08</b>

2) 不计提坏账准备的其他应收款:

款项性质	期末数		期初数	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
应收集团合并报表范围内关联方组合	21,235,779,875.73	88.82	21,462,999,003.60	87.70
应收集团合并报表范围外的关联方组合	2,669,142,781.48	11.16	2,999,701,545.31	12.26
未逾期保证金、定金、押金、 物业维修基金组合	5,196,103.14	0.02	10,185,801.14	0.04
<b>合计</b>	<b>23,910,118,760.35</b>		<b>24,472,886,350.05</b>	

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

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)	
期初余额	5,421,644.08		58,417,174.74	63,838,818.82
期初余额在本期				
--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	-321,188.98			-321,188.98
本期转回				
本期转销			-95,496.86	-95,496.86
本期核销				





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）	
其他变动				
期末余额	5,100,455.10		58,321,677.88	63,422,132.98

(5) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	收回或转回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
广州珠江兴业公司	95,496.86	31,557,037.95	收回债权人分配款
合计	95,496.86	31,557,037.95	——

(6) 其他应收款余额大额列示如下

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
清远市广州后花园有限公司	调剂款	5,915,210,000.01	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	24.32	
广州卓盈房地产开发有限公司	调剂款	2,232,347,526.79	1 年以内	9.18	
广州市品实房地产开发有限公司	调剂款	1,933,957,282.91	1 年以内, 4-5 年	7.95	
广州岭实投资开发有限公司	调剂款	1,589,482,332.26	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	6.54	
广州云实房地产开发有限公司	调剂款	1,591,804,619.85	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	6.55	
合计	——	13,262,801,761.82	——	54.54	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	26,901,174,127.96	5,529,841,290.91	13,010,628,954.27	19,420,386,464.60
对合营企业投资	315,112,753.99	8,515,776.70	11,366,439.30	312,262,091.39
对联营企业投资	103,700,766.46	10,569,969,915.82	103,700,766.46	10,569,969,915.82
小计	27,319,987,648.41	16,108,326,983.43	13,125,696,160.03	30,302,618,471.81
减: 长期股权投资减值准备	177,516,414.03			177,516,414.03
合计	27,142,471,234.38	16,108,326,983.43	13,125,696,160.03	30,125,102,057.78



2. 对子公司投资

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
股权分置流通权	103,783,541.54			103,783,541.54		
广东世外高人健康产业发展有限公司	107,688,079.00			107,688,079.00		11,671,656.00
广州城市更新集团有限公司	4,825,187,927.01			4,825,187,927.01		
广州富旭教育咨询有限公司	96,000,000.00			96,000,000.00		96,000,000.00
广州好世界综合大厦有限公司	32,305,311.42			32,305,311.42		
广州麓翠苑房地产开发有限公司	43,584,100.00			43,584,100.00		
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司 (1)	6,000,000.00	1,000,000.00		7,000,000.00		
广州南实投资有限公司	418,000,000.00			418,000,000.00		
广州市建设工程拆迁有限公司 (2)	15,252,509.41	3,000,000.00		18,252,509.41		
广州市听云轩饮食发展有限公司	1,478,120.00			1,478,120.00		1,478,120.00
广州市悦华物业管理有限公司 (2)	4,962,326.43	-3,000,000.00		1,962,326.43		
广州珠江产业园投资发展有限公司 (3)	332,160,124.84	600,000,000.00		932,160,124.84		
广州珠江监理咨询集团有限公司	38,000,000.00			38,000,000.00		
广州珠江建设发展有限公司	934,399,125.09			934,399,125.09		
广州珠江健康资源管理集团有限公司	457,721,354.18			457,721,354.18		



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
广州珠江商业经营管理有限公司	267,652,769.22			267,652,769.22		
广州珠江发展集团股份有限公司	279,621,182.60			279,621,182.60		
广州珠江投资管理有限公司	165,595,162.62			165,595,162.62		68,366,638.03
广州珠江外资建筑设计院有限公司	23,360,000.00			23,360,000.00		
广州珠江装修工程有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
广州珠实通投资发展有限公司	529,788,000.00			529,788,000.00		
广州珠实投资基金管理有限公司	2,950,100.00			2,950,100.00		
海南珠江国际置业有限公司	264,893,940.00			264,893,940.00		
清远市广州后花园有限公司	2,107,550,000.00			2,107,550,000.00		
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00			1,000,000.00		
瑞士中星投资有限公司	209,224,854.87			209,224,854.87		
韶关市瑞枫投资有限公司	232,650,000.00			232,650,000.00		
苏交科集团股份有限公司	2,357,602,313.46			2,357,602,313.46		
湖南珠江实业投资有限公司（4）		510,950,389.76		510,950,389.76		
广州珠实地产有限公司（5）		4,370,025,233.15		4,370,025,233.15		
广州新吉山房地产有限公司	5,100,000.00		5,100,000.00			
广州市城实投资有限公司（5）	1,759,870,000.00		1,759,870,000.00			



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
梅州珠实投资有限公司 (5)	100,000,000.00		100,000,000.00			
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	10,925,558,265.55	47,865,668.00	10,973,423,933.55			
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 (4)	170,235,020.72		170,235,020.72			
陕西珠江房地产开发有限公司 (5)	2,000,000.00		2,000,000.00			
<b>合计</b>	<b>26,901,174,127.96</b>	<b>5,529,841,290.91</b>	<b>13,010,628,954.27</b>	<b>19,420,386,464.60</b>		<b>177,516,414.03</b>

(1) 关于广州南沙区珠江建设项目管理有限公司股权投资变动

本公司本年度对广州南沙区珠江建设项目管理有限公司货币出资 1,000,000.00 元，增资后，本公司仍持有其 100% 股权。

(2) 关于广州市建设工程拆迁有限公司（以下简称“广州拆迁”）及广州市悦华物业管理有限公司（以下简称“悦华物业”）股权投资变动

根据珠实集董〔2023〕36 号《关于同意悦华物业无偿划转所持广州拆迁 50% 股权至集团公司的决议》，本公司董事会于 2023 年 6 月 19 日作出决议，同意以 2022 年 12 月 31 日为基准日，广州拆迁 2022 年度财务报表审计报告审计值为最终划转资产价值，悦华物业将其所持广州拆迁 50% 股权无偿划转至本公司，无偿划转后，本公司对广州拆迁及悦华物业持股比例不变。

(3) 关于广州珠江产业园投资发展有限公司股权投资变动

本公司本年度对广州珠江产业园投资发展有限公司货币出资 600,000,000.00 元，增资后，本公司仍持有其 100% 股权。

(4) 关于湖南珠江实业投资有限公司和广州珠江城市管理服务集团股份有限公司股权投资变动

根据珠实集董〔2023〕2 号《关于同意珠江股份重大资产重组方案的决议》，本公司同意广州珠江发展集团股份有限公司（以下简



称“珠江股份”)重大资产重组方案,根据珠江股份、广州珠江健康资源管理集团有限公司(以下简称“珠江健康”)与本公司于 2023 年 1 月 19 日签署的资产出售协议,珠江股份受让本公司持有的广州珠江城市管理服务集团股份有限公司(以下简称“珠江城市服务”)95% 股权,珠江股份将所持湖南珠江实业投资有限公司(以下简称“湖南珠实”)股权中的 98.5%,出让给本公司用于置换本公司持有的珠江城市服务 95%股权。

(5) 关于广州珠实地产有限公司、广州市城实投资有限公司、梅州珠实投资有限公司及陕西珠江房地产开发有限公司股权投资变动

根据珠实集董(2023)2号《关于同意珠江股份重大资产重组方案的决议》,本公司受让珠江股份置出广州市穗芳鸿华科技发展有限公司、广东嘉德丰投资发展有限公司等 19 家公司股权,根据珠实集(2023)88号《关于同意将卓盈公司等 19 家公司股权无偿划转至珠实地产的通知》、珠实集(2023)230号《关于同意将城实公司等 9 家公司股权无偿划转至珠实地产的通知》,本公司同意将上述自珠江股份受让的股权及原持有广州市城实投资有限公司、梅州珠实投资有限公司及陕西珠江房地产开发有限公司无偿划转至广州珠实地产有限公司。

(6) 关于广州新吉山房地产有限公司股权投资变动

广州新吉山房地产有限公司已于 2023 年 10 月 8 日注销工商登记,注销登记后,本公司对其持有的股权减记至 0。

(7) 关于广州珠江住房租赁发展投资有限公司股权投资变动

1) 本年度广州市财政局划拨石丰路保障性住房项目、菠萝山保障性住房项目、嘉禾联边保障性住房项目及原南方钢厂(三期)保障性住房项目资本金合计 190,180,000.00 元至广州珠江住房租赁发展投资有限公司(以下简称“珠江租赁”);

2) 根据租赁收(2023)74号、306号、443号文件,广州市财政局无偿划转 7 套存量公房至珠江租赁,合计 13,280,702.00 元;



3) 本公司本年度划转原珠江租赁持有广州华侨房产开发有限公司 100%股权至珠实地产；

4) 根据穗国资产权〔2023〕3号《关于组建安居集团所涉相关股权无偿划转的通知》以及广州安居集团有限公司章程和出资协议，本公司以珠江租赁经审计的 2023 年 9 月 30 日净资产出资入股安居集团，出资完成后，本公司持有安居集团 35%股权，对珠江租赁持有的股权减记至 0。

3. 对联营、合营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
一、合营企业	291,220,001.00	315,112,753.99			8,515,776.70	
广州斯博瑞酒店有限公司	291,220,000.00	145,116,026.16			-10,999,439.37	
广州世界贸易中心大厦有限公司	1.00	169,996,727.83			19,515,216.07	
二、联营企业	10,563,130,343.72	103,700,766.46	10,560,130,343.72	3,000,000.00	-13,368,128.37	
广州市城德房地产开发有限公司	3,000,000.00	103,700,766.46		3,000,000.00		
广州安居集团有限公司	10,560,130,343.72		10,560,130,343.72		-13,368,128.37	
合计	10,854,350,344.72	418,813,520.45	10,560,130,343.72	3,000,000.00	-4,852,351.67	

续表



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业		11,366,439.30			312,262,091.39	
广州斯博瑞酒店有限公司					134,116,586.79	
广州世界贸易中心大厦有限公司		11,366,439.30			178,145,504.60	
二、联营企业	23,207,700.47	31,548,608.09		-69,152,158.37	10,569,969,915.82	
广州市城德房地产开发有限公司		31,548,608.09		-69,152,158.37		
广州安居集团有限公司	23,207,700.47				10,569,969,915.82	
合计	23,207,700.47	42,915,047.39		-69,152,158.37	10,882,232,007.21	

4. 重要合营企业的主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数	487,666,597.02	9,156,078.72	496,822,675.74	57,731,282.31	
	上期数	464,949,757.40	9,704,052.71	474,653,810.11	51,853,506.72	
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	14,047,427.93	340,119,067.30	354,166,495.23	22,571,211.64	63,360,000.00
	上期数	22,712,933.13	372,748,174.82	395,461,107.95	38,989,055.63	66,240,000.00

续表 1:



企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对合营企业权益投资的账面价值
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数	57,731,282.31	439,091,393.43	178,145,504.60		178,145,504.60
	上期数	51,853,506.72	422,800,303.39	169,996,727.83		169,996,727.83
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	85,931,211.64	268,235,283.59	134,116,586.79		134,116,586.79
	上期数	105,229,055.63	290,232,052.32	145,116,026.16		145,116,026.16

续表 2:

企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数		95,281,289.61	-1,119,596.23	13,845,002.53	39,023,968.64
	上期数		65,120,451.09	-1,536,050.25	9,304,981.04	25,258,754.00
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		46,725,754.94	2,680,843.36		-28,816,721.87
	上期数		47,564,010.40	3,036,255.11		-37,630,710.07

续表 3:

企业名称	项目	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自合营企业的股利
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数		39,023,968.64	11,366,439.30
	上期数		25,258,754.00	
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		-28,816,721.87	
	上期数		-37,630,710.07	

5. 重要联营企业的主要财务信息





企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州市城德房地产开发有限公司	本期数					
	上期数	6,888,160,549.40	78,268,030.36	6,966,428,579.76	2,614,421,627.60	4,006,337,730.63
广州安居集团有限公司	本期数	1,812,504,472.49	10,780,995,994.46	12,593,500,466.95	881,564,744.43	1,123,692,315.65
	上期数					

续表 1:

企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对联营企业权益投资的账面价值
广州市城德房地产开发有限公司	本期数					
	上期数	6,620,759,358.23	345,669,221.53	103,700,766.46		103,700,766.46
广州安居集团有限公司	本期数	2,005,257,060.08	10,588,243,406.87	10,569,969,915.82		10,569,969,915.82
	上期数					

续表 2:

企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	净利润	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自联营企业的股利
广州市城德房地产开发有限公司	本期数						31,548,608.09
	上期数		2,686,389,537.62	349,183,303.72		349,183,303.72	
广州安居集团有限公司	本期数		51,808,808.27	-38,201,829.69		-38,201,829.69	
	上期数						



6. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本期数	上期数
合营企业：	——	——
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润		-5,524,734.56
其他综合收益		
综合收益总额		-5,524,734.56
联营企业：	——	——
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润		-11,409.58
其他综合收益		
综合收益总额		-11,409.58

(四) 营业收入及营业成本

1. 收入成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	91,944,605.34	68,432,991.04	77,210,685.49	88,863,247.85
房地产销售收入			342,152.38	303,968.94
物业出租及管理收入	91,944,605.34	68,432,991.04	76,868,533.11	88,559,278.91
2. 其他业务小计	109,371,804.91	93,480.59	84,391,704.61	53,088.58
担保及咨询收入	109,371,804.91	93,480.59	84,391,704.61	53,088.58
合计	201,316,410.25	68,526,471.63	161,602,390.10	88,916,336.43

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-4,852,351.67	97,389,944.67
成本法核算的长期股权投资收益	341,831,226.29	316,160,994.47
处置长期股权投资产生的投资收益	172,693,406.13	106,023,680.19
交易性金融资产持有期间的投资收益	5,799.42	11,526.74
其他	11,981,217.24	36,600,000.00
合计	521,659,297.41	556,186,146.07



**(六) 现金流量表**

## 1. 采用间接法编制的现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	430,746,920.79	488,080,073.29
加: 资产减值准备		
信用减值损失	-388,165.66	-81,744.98
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	64,272,545.67	79,921,113.22
使用权资产折旧	2,508,626.64	2,508,626.62
无形资产摊销	2,097,876.99	2,042,962.95
长期待摊费用摊销	9,042,685.43	9,152,153.03
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)	-72,744.09	
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)	-7,097,871.74	26,941,048.35
财务费用(收益以“-”号填列)	48,607,297.19	-101,560,946.37
投资损失(收益以“-”号填列)	-521,659,297.41	-556,186,146.07
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		67,571,953.19
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-2,573,973.36	-67,924,319.79
存货的减少(增加以“-”号填列)	-17,730,400.96	-8,143,620.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	115,883,166.96	-2,889,404,839.35
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-482,360,874.70	-1,639,242,578.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-358,724,208.25	-4,586,326,265.36
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	2,972,033,632.97	3,220,270,747.18
减: 现金的期初余额	3,220,270,747.18	2,968,347,454.17
加: 现金等价物的期末余额		



补充资料	本期发生额	上期发生额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-248,237,114.21	251,923,293.01

## 2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	5,100,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	5,100,000.00

## 3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,972,033,632.97	3,220,270,747.18
其中：库存现金		676.30
可随时用于支付的银行存款	2,972,001,124.98	3,220,237,638.17
可随时用于支付的其他货币资金	32,507.99	32,432.71
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,972,033,632.97	3,220,270,747.18
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 十四、 其他需说明的重大事项

### （一）韶关市瑞枫投资有限公司

根据合同编号 44100620230021745 的《最高额抵押合同》，中国农业银行股份有限公司韶关武江支行与韶关市瑞枫投资有限公司（以下简称韶关瑞枫公司）签订了《抵押合同》，约定将韶关瑞枫公司拥有的位于韶关市武江区工业西路的韶关沙湖绿洲一期、二期、三期地上建筑物抵押给中国农业银行股份有限公司韶



关武江支行，作为《最高额抵押合同》项下债务履行的担保并办理了抵押登记。  
已办理的抵押明细如下：

序号	期区	抵押物名称	业态
1	一期	-1 层 1 层商铺	商铺
2	二期	-1 层 1-20 号商铺	商铺
3	二期	商业楼 18a	商业楼
4	二期	沙湖绿洲花园 16 幢 201 房、202 房、401 房、402 房、501 房、502 房、601 房、701 房、702 房、801 房、802 房、901 房、1001 房、1101 房、1301 房、1401 房、1801 房、1901 房、2401 房、2701 房、2801 房、3001 房、3101 房	住宅
5	三期	沙湖绿洲花园 21 幢	住宅（在建工程）
6	三期	沙湖绿洲花园 25 幢	住宅（在建工程）
7	三期	沙湖绿洲花园 26 幢	住宅（在建工程）

## （二）广州珠江投资管理有限公司

### 1、以前年度财产清查损失的处理说明

为执行《企业会计制度》，广州珠江投资管理有限公司（以下简称珠江投资公司）所属企业按广州市国资委的统一安排，以 2004 年 12 月 31 日为基准日对公司原按广州市财政局布置的以 2004 年 6 月 30 日为基准日的财产清查进行补查，其清查结果及后期损失处理情况如下：

项目	按原制度清理损失	按新制度预计损失	损失合计	经国资委批准核减的损失	企业自行消化的损失	尚未处理的损失
坏账损失	83,367,870.14		83,367,870.14			83,367,870.14
固定资产清理损失	467,522.66		467,522.66			467,522.66
无形资产清理损失	467,620.00		467,620.00			467,620.00
长期投资清理损失	500,000.00		500,000.00			500,000.00

### 2、其他

原财务公司股权转让时，珠江投资公司回购原珠江财务公司资产。由于珠江投资公司不是金融机构，不能经营委存委贷业务，根据深圳大华天诚会计师事务所账务处理咨询报告[深华（2004）咨字第 907 号]意见，对原财务公司的委存委



贷款在报表附注中披露。

委托存款	金额（万元）	委托贷款	金额（万元）
广州市设计院	50.00	侨昌贸易行	50.00
省技术开发中心	40.00	侨昌贸易行	40.00
南油服务总公司	250.00	恩平县乡镇轻化工业公司	250.00
市城市开发总公司	20.00	吕田经济发展公司	20.00
广州工程承包总公司	10.00	吕田经济发展公司	10.00
广州珠江开发股份公司	20.00	吕田经济发展公司	20.00
<b>合计</b>	<b>390.00</b>	<b>合计</b>	<b>390.00</b>

### （三）广州珠江发展集团股份有限公司

#### 1、资产置换

2023 年 3 月，珠江股份完成了重大资产置换。珠江股份将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，与本公司持有的珠江城服 95% 股权、珠江健康持有的珠江城服 5% 的股权进行互换，差额部分由本公司以现金进行补足。

#### 2、其他

##### （1）广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 6 月，珠江股份签订了《股权合作协议》，约定珠江股份以增资形式，向广州东湛房地产开发有限公司（以下简称“东湛公司”）投入资本金 6,500.00 万元，持有东湛公司 30.23% 的股权。同月，珠江股份与东湛公司签订《借款合同》，向东湛公司提供直接贷款 33,500.00 万元，借款期限为三年，年利率为 12%，抵押物为东湛公司部分物业。

2018 年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。2023 年 1 月 1 日，公司对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值 0 元，直接贷款（其他应收款）账面净值 3,464.41 万元。

2023 年广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，公司结合项目实际推进情况，对东湛公司的股权及债权投资进行减值测试：根据珠江股份委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2024）第 137 号）结果显示，珠江股份持有对东湛公司债权的可收回金额为 3,324.04 万元，珠江股份于 2023 年新增计提对东湛公司其他应收款减值准备 140.37 万元。



(2) 广州中侨置业投资控股集团有限公司预付股权款及减值情况说明

2016 年 10 月，珠江股份与广州中侨、子公司安徽中侨签订了《股权转让合同》，合同约定安徽中侨若在未来三年内销售业绩达到约定条件，珠江股份以 50,000.00 万元受让广州中侨持有的安徽中侨 49.29% 股权。珠江股份于 2017 年 1 月向广州中侨预付股权转让款 35,000.00 万元。如果安徽中侨销售业绩未达到约定条件，双方终止《股权转让合同》，广州中侨向珠江股份退还股权转让预付款 35,000.00 万元，广州中侨以其持有的安徽中侨 49.29% 股权进行质押。

2019 年 10 月，安徽中侨销售业绩未能在在约定期间内达到约定条件，但广州中侨未按约定及时退还股权转让预付款。2023 年 1 月 1 日，珠江股份预付股权款（其他应收款）账面余额 35,000.00 万元，根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2023 年 12 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字(2024)第 064 号）结果显示，已质押至珠江股份的广州中侨持有安徽中侨 49.29% 股权的价值为 37,979.89 万元，珠江股份认为质押股权的价值高于预付股权款账面余额，未计提减值。

(3) 广州市盛唐房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

珠江股份于 2018 年向广州市盛唐房地产开发有限公司（以下简称“盛唐公司”）盛唐公司投资 8,061.22 万元，其中股权投资款 1,561.22 万元，债权投资款 6,500.00 万元，借款期限为三年，年利率为 15%，抵押物为盛唐公司部分物业。

2023 年 1 月 1 日，珠江股份对盛唐公司已确认股权投资款（长期股权投资）账面净值 0 元，债权投资（一年内到期的非流动资产）账面净值 1,083.35 万元，应收利息（其他应收款）账面净值 0 元。

2023 年广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，珠江股份结合项目实际推进情况，对盛唐公司的债权投资进行减值测试。根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2023 年 12 月 31 日为基准日的债权价值分析报告（财兴咨字（2024）第 014 号）结果显示，珠江股份对盛唐公司债权的可收回金额为 1,012.93 万元。珠江股份于 2023 年新增计提对盛唐公司债权减值准备 70.42 万元。

(4) 开平恒祥房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2017 年 11 月，珠江股份签订《开平市天玺湾项目合作合同》，约定公司以



400.00 万元对开平恒祥房地产开发有限公司（以下简称“开平恒祥公司”）进行股权投资。

2023 年 1 月 1 日，珠江股份对开平恒祥公司已确认股权投资款（其他非流动金融资产）账面净值 400.00 万元。

根据《企业会计准则》及公司会计政策相关规定，珠江股份结合项目实际情况，对开平恒祥公司的股权投资进行减值测试。根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2023 年 12 月 31 日为基准日的债权价值分析报告（财兴咨字（2024）第 013 号）结果显示，开平恒祥公司股权的价值为 0 元。珠江股份于 2023 年新增确认对开平恒祥公司股权公允价值变动损失 400.00 万元。

#### （5）广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 1 月及 6 月，珠江股份分别签订《广州市景豪坊项目合作合同》及《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定公司以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）41%股权。2023 年珠江股份陆续为亿华公司代垫临迁费、律师费等费用金额合计 384.46 万元。截止到 2023 年 12 月 31 日，累计未偿还代垫费用余额 13,275,878.33 元，列示于其他应收款科目。结合亿华公司目前的财务情况，珠江股份于 2023 年对亿华公司代垫款项全额计提减值准备。

#### （四）广州珠江健康资源管理集团有限公司

1、珠江健康公司存在一笔其他应收款 2,227,751.81 元，债务单位为广州市煤炭物资供销公司。广州市煤炭物资供销公司于 2021 年破产清算并移交管理人，根据广州市煤炭物资供销公司管理人文件《关于提请债权人会议审议破产财产分配方案的报告》（（2022）煤炭破管报字第 5 号）得知：珠江健康公司可分配到的债权金额为 992,251.64 元。截至资产负债表日，广州市煤炭物资供销公司破产清算工作尚未完成。基于上述情况，暂不对该笔款项计提坏账准备。

2、2016 年 10 月 19 日本公司召开第三届董事会第四十二次会议，审议通过“珠实集董【2016】58 号”文关于同意以股权加债权的方式投资惠州市安隆房地产开发有限公司（以下称“安隆公司”）的决议，同意珠江健康公司下属公司惠州珠江实业有限公司（以下简称“惠州公司”）以股加债的形式投资安隆公司顺祥花园项目，与安隆公司签订合同，约定委托贷款期限为 2 年。2017 年 1 月 25 日，惠州





公司按合同约定支付股权投资款 480 万元。2017 年 1 月 27 日，惠州公司提供了 19520 万元资金，并通过银行发放了贷款给安隆公司。2017 年 3 月，惠州公司发现安隆公司未按合同约定的管控原则使用项目资金，郭婉悦存在违反资金监管相关法律规定私自挪用项目预售楼款等问题。我方立刻要求合作方归还挪用资金，在协商无果后，惠州公司于 2017 年 4 月 21 日提前收回安隆公司贷款本金 11,242 万元，剩余贷款 8,278 万元未能收回。2017 年 11 月惠州公司向惠州中院提交查封申请书，申请查封安隆公司相应价值款项或等值资产。同月，惠州中院下达查封裁定书，冻结安隆公司相关银行账户、查封顺祥花园在建工程等，包括查封 8 个银行账户和顺祥花园 3、4 号楼在建工程，合计面积为 4.43 万平方米，按法院委托中介评估机构于 2023 年 11 月出具的评估报告，查封物在建工程的评估价为 2.7 亿元，我方拥有首封权。2017 年 11 月惠州公司向惠州中院提交查封申请书，申请查封安隆公司相应价值款项或等值资产。同月，惠州中院下达查封裁定书，冻结安隆公司相关银行账户、查封顺祥花园在建工程等，包括查封 8 个银行账户和顺祥花园 3、4 号楼在建工程，合计面积为 4.43 万平方米，按法院委托中介评估机构于 2023 年 11 月出具的评估报告，查封物在建工程的评估价为 2.7 亿元，我方拥有首封权。

顺祥花园合作合同及委托贷款合同纠纷案已于惠州中院执行案立案，并进入执行阶段。980 万垫资借款案以及 348 万管理费案已在惠阳区法院执行立案，进入执行阶段，并申请参与顺祥花园执行案拍卖顺祥花园 3、4 号楼在建工程分配款中。从 2020 年 11 月开始，集团指示启动申请拍卖在建工程工作；经过多方努力，2021 年 2 月 2 日、3 月 1 日收到惠州中院的执行款合计金额共 3414 万元，其中已还借款本金为 3314 万元，已执行诉讼费及律师费为 100 万元。经过申请、收集、梳理资料，评估、驳回执行异议等工作，2023 年 11 月 15 日，惠州中院出具《涉执房地产处置司法评估报告》和《拟网络拍卖告知书》。12 月 8 日惠州中院裁定重新恢复执行顺祥花园执行案，案号：（2023）粤 13 执恢 156 号，12 月 27 日法院出具拍卖裁定书，起拍价 1.89 亿元，远超剩余 6400 多万元的投资本金（含借款金额 5944 万元）。2024 年 2 月 28 日，拍卖公告已经在淘宝网挂出，预计 4 月份启动第一次拍卖程序。

3、惠州公司借给惠州市安隆房地产开发有限公司（以下称“安隆公司”）的 980



万元股东垫资款，挂其他应收款，2020 年 11 月 30 日已经提请广州市仲裁委仲裁并已收到受理通知书，此前处于仲裁委组庭阶段，近日代理律师收到仲裁委开庭通知书，已于 2021 年 4 月 24 日在广州市仲裁委开庭并胜诉。截至 2023 年 2 月 9 日，该项垫资款将参与顺祥花园项目执行案拍卖在建工程拍卖款的分配或者整体转让债权股权实现。

4、顺祥花园项目总承建方惠阳建筑工程总公司（以下称“惠阳建筑公司”）于 2020 年向惠州市仲裁委员会提交了关于申请惠州市安隆房地产开发有限公司（以下称“安隆公司”）支付建设工程款及利息等要求的仲裁申请书。惠州市仲裁委员会于 2021 年 9 月 1 日受理相关事宜（受案号：【(2020)惠仲案字第 2112 号】）并已于 2021 年 9 月 17 日开庭审理，惠州公司同意并申请进行工程质量鉴定、造价鉴定及工程款审计，2022 年 1 月 13 日，惠州公司前往仲裁委参与摇号选定工程三项鉴定机构，已于 2022 年 12 月 14 日进行第二次开庭审理，因涉及郭婉悦刑事案件的审理，目前已中止本仲裁审理。

#### （五）广州城市更新集团有限公司

1.根据天眼查显示，广州城市更新集团有限公司的子公司“广州市安厦房地产开发有限公司”（以下简称“安厦公司”）对外投资广州市汇雅房地产开发有限公司，该项股权投资以安厦公司为名义出资人，市危改所为实际出资人，安厦公司未做长期股权投资核算。具体情况如下：

2000 年 3 月 24 日，广州华深实业发展有限公司（以下简称华深实业）、市危改所、安厦公司三方签订协议书，三方按照广州市政府的要求，共同推进龙津东路锦荣直街地段的旧城改造项目（以下简称龙津东路项目）。为积极推动龙津东路项目，2002 年 6 月 4 日三方签订《龙津东锦荣直街房地产项目成立项目公司合同》，成立广州市嘉安房地产开发有限公司（暂定），后改名为广州市汇雅房地产开发有限公司。该项目公司注册资本为 1,000.00 万元，其中华深实业持股比例为 98.00%，市危改所和安厦公司持股比例为 2%。市危改所与安厦公司约定，安厦公司作为该项目公司的名义出资人，市危改所为实际出资人，项目公司投资款 20.00 万元由市危改所出资。截至资产负债表日，广州市汇雅房地产开发有限公司基本信息如下：

工商注册号：440101000112054



统一社会信用代码：914401017499395112

注册地址：广州市荔湾区龙津东路锦荣直街 16 号

注册资本：1000 万元

经营情况：开业

#### （六）广州富旭教育咨询有限公司

1、2018 年 6 月 13 日，中怡公司、本公司、交通银行股份有限公司广州中环支行签署编号为粤交银中 2018 年委贷字 004 号《公司客户委托贷款合同》，本公司委托交通银行股份有限公司广州中环分行向中怡公司发放贷款 156,000,000.00 元用于置换其存量银行贷款，期限为 2018 年 6 月 20 日至 2020 年 12 月 31 日，中怡公司将位于清远市清城北门街倾城摩尔 A、B、C、D 区的 35 套商铺共计 8,465.84 平方米的自有物业作为抵押物，并由富旭公司、泉承餐饮、陈佩霞、余伟泉提供连带保证责任担保，截至报表日，该笔贷款已逾期，富旭公司尚未归还。

#### 2、富旭公司与持续经营相关的重大不确定性

截至 2023 年 12 月 31 日，资产总额为 63,820,788.49 元，负债总额为 323,637,113.94 元，所有者权益为 -259,816,325.45 元，负债总额高于资产总额 259,816,325.45 元，资产负债率为 507.10%，严重资不抵债。

### 十五、 财务报表的批准

本公司 2023 年度财务报表经公司董事会批准报出。

广州珠江实业集团有限公司

二〇二四年四月九日





编号: S0652020064031G(3-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UN3YT81

# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 广东中诚信会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 壹仟零壹拾柒万捌仟元(人民币)

类型 合伙企业(特殊普通合伙)

成立日期 2020年06月28日

执行事务合伙人 聂铁良

主要经营场所 广州市天河区珠江东路11号1001室(部位:自编01-04、06单元)(仅限办公)

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。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。)



登记机关



2023年 1月 28





# 会计师事务所 执业证书

名称：广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：聂铁良

主任会计师：

经营场所：

广州市天河区珠江东路11号1001室（部

位：自编01-04、06单元）（仅限办公）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：44010157

批准执业文号：粤财会[2008]04号

批准执业日期：2008年4月21日

证书序号：0012934

## 说明

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

发证机关：




二〇二〇年八月三日

中华人民共和国财政部制





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
中国注册会计师协会



姓名: 张明锋  
 性别: 男  
 出生日期: 1984-08-19  
 工作单位: 宁波安全三江会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 37083011864081185756

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

注册会计师任职取消通知书  
(注册号: 2018028)

2018 检

浙江注册会计师协会  
330003960027

发证日期: 2018年03月28日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

张明锋(330003960027), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)174号。

张明锋(330003960027), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)174号。

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

张明锋(330003960027), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)268号。

张明锋(330003960027), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021)268号。

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年1月15日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年3月20日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2020年8月20日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2020年8月20日

根据广东财政厅2020年8月更名公告  
更名为: 广东省中诚信会计师事务所(特殊普通合伙)

