



广州智都投资控股集团有限公司

中兴财光华审会字（2024）第 203031 号



此报告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：京244YTLN83



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-120



审计报告

中兴财光华审会字（2024）第 203031 号

广州智都投资控股集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了广州智都投资控股集团有限公司（以下简称广州智都）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广州智都 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及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，我们独立于广州智都，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

广州智都管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



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

治理层负责监督广州智都的财务报告过程。

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：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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



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

(6) 就广州智都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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：

2024 年 4 月 25 日



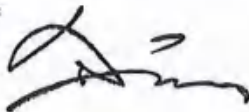
资产负债表

编制单位：广州智都投资控股集团有限公司

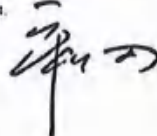
单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	六、1	900,359,528.37	191,407,797.53	973,107,344.44	50,470,612.81
交易性金融资产	六、2	686,103,127.12	163,029,037.93	528,843,289.29	
衍生金融资产					
应收票据	六、3	1,413,701.26			
应收账款	六、4	1,372,626,157.87	494,899,758.05	220,240,201.03	
应收款项融资					
预付款项	六、5	115,239,609.69	1,663,387.51	9,353,508.45	
其他应收款	六、6	705,970,367.10	4,415,114,318.14	624,676,781.04	2,562,705,033.22
其中：应收利息		5,127,886.25			291,667.00
应收股利				38,840.55	
存货	六、7	5,564,703,534.41	843,495,920.00	3,542,127,700.21	843,495,920.00
合同资产	六、8	128,256,512.30			
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	六、9	102,139,010.80	58,994,076.76	6,573,533.72	1,618,956.38
流动资产合计		9,576,811,546.92	6,168,604,295.92	5,904,922,358.18	3,458,290,522.41
非流动资产：					
债权投资	六、10	360,034,191.29	200,000,000.00	473,224,327.00	200,000,000.00
其他债权投资					
长期应收款	六、11			1,472,441.12	
长期股权投资	六、12	671,904,870.13	4,850,285,156.22	656,258,773.90	4,261,539,708.52
其他权益工具投资	六、13	428,813.36		291,455.36	
其他非流动金融资产					
投资性房地产	六、14	1,976,322,432.00	328,675,120.00	1,916,379,714.00	347,201,209.00
固定资产	六、15	97,960,618.07	2,382,154.66	44,180,710.78	2,529,923.07
在建工程	六、16	245,192,408.18		2,270,498.43	1,454,766.25
生产性生物资产	六、17	69,446,651.06			
油气资产					
使用权资产	六、18	381,791,939.29	128,303,701.12	72,827,653.02	
无形资产	六、19	53,790,675.78	599,126.67	14,266,985.18	27,982.67
开发支出					
商誉	六、20	196,193,630.49		131,049,394.23	
长期待摊费用	六、21	13,807,677.52	747,804.47	15,159,076.53	1,209,770.19
递延所得税资产	六、22	47,624,772.03	32,198,117.61	42,796,201.32	
其他非流动资产	六、23	179,503,015.54	179,594,708.17	43,342,346.56	43,342,346.56
非流动资产合计		4,294,001,694.74	5,722,785,888.92	3,415,519,577.43	4,857,305,706.26
资产总计		13,870,813,243.66	11,891,390,184.84	9,320,441,935.61	8,315,596,228.67

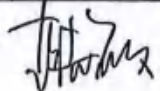
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：




资产负债表（续）

编制单位：广州智都投资控股集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	六、24	1,873,594,056.74	1,618,000,000.00	663,746,836.56	421,190,000.00
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	六、25	905,836,111.93	555,000,000.00	195,687,254.82	
应付账款	六、26	104,430,263.55	42,727,443.94	22,084,272.58	
预收款项	六、27	1,627,080.36	67,216.13	492,351.11	40,193.00
合同负债	六、28	320,811,174.07		17,871,279.44	
应付职工薪酬	六、29	4,682,474.33		4,538,633.42	
应交税费	六、30	57,441,236.07	5,092,407.34	12,882,581.97	3,119,219.38
其他应付款	六、31	368,054,216.28	2,014,578,594.86	213,538,565.87	1,639,661,521.28
其中：应付利息		17,059,822.72	15,247,698.60	10,181,096.35	8,368,972.23
应付股利		6,196,132.76			
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	六、32	383,934,196.79	357,500,330.45	368,612,072.89	356,079,949.10
其他流动负债	六、33	105,600,549.55	68,926,271.16	1,251,047.76	
流动负债合计		4,126,011,359.67	4,661,892,263.88	1,500,704,896.42	2,420,090,882.76
非流动负债：					
长期借款	六、34	2,260,079,314.02	2,041,082,400.00	1,948,113,287.00	1,947,136,400.00
应付债券	六、35	1,006,683,378.22	1,006,683,378.22		
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	六、36	304,890,051.88	109,677,794.26	57,039,192.99	
长期应付款	六、37	1,336,780,410.19	1,300,862,539.73	1,267,866,805.71	1,267,741,269.95
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	六、38	35,083,500.00			
递延所得税负债	六、22	486,871,805.20	108,674,349.39	467,490,448.15	65,913,315.33
其他非流动负债					
非流动负债合计		5,430,388,459.51	4,566,980,461.60	3,740,509,733.85	3,280,790,985.28
负债合计		9,556,399,819.18	9,228,872,725.48	5,241,214,630.27	5,700,881,868.04
所有者权益：					
实收资本	六、39	1,300,061,045.00	1,300,061,045.00	1,300,061,045.00	1,300,061,045.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	六、40	1,032,650,665.63	1,039,902,244.79	1,014,344,093.31	1,069,669,529.25
减：库存股					
其他综合收益	六、41	981,747,727.58	162,913,048.08	986,655,568.89	165,048,969.93
专项储备	六、42	2,607,435.36		1,090,424.93	
盈余公积	六、43	34,587,757.71	34,587,757.71	25,090,173.07	25,090,173.07
未分配利润	六、44	730,557,786.01	125,053,363.78	602,633,025.24	54,844,643.38
归属于母公司所有者权益合计		4,082,212,417.29		3,929,874,330.44	
少数股东权益		232,201,007.19		149,352,974.90	
所有者权益合计		4,314,413,424.48	2,662,517,459.36	4,079,227,305.34	2,614,714,360.63
负债和所有者权益总计		13,870,813,243.66	11,891,390,184.84	9,320,441,935.61	8,315,596,228.67

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



利润表

编制单位：广州智都投资控股集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度		2022年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	六、45	1,526,379,910.71	240,879,122.86	448,230,796.29	13,470,896.19
减：营业成本	六、45	1,225,811,467.71	5,131,455.96	291,140,250.05	315,705.83
税金及附加	六、46	31,422,298.37	4,321,323.71	7,015,126.94	2,298,315.07
销售费用	六、47	6,016,691.92	317,895.20	6,161,805.07	
管理费用	六、48	153,684,418.69	35,365,246.84	68,038,397.83	15,176,639.65
研发费用					
财务费用	六、49	112,194,297.99	281,056,551.04	35,228,444.88	36,800,379.92
其中：利息费用		100,649,308.45	281,971,553.47	51,918,481.53	43,377,286.67
利息收入		10,579,059.91	3,068,064.99	30,237,646.74	16,592,315.53
加：其他收益	六、50	52,618,376.62	50,000,777.60	529,750.70	27,316.36
投资收益(损失以“-”号填列)	六、51	81,772,635.67	87,234,281.97	72,450,010.54	34,120,260.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,955,424.67	-5,048,736.89	49,171,391.23	21,320,103.33
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)	六、52	71,369,108.11	46,695,896.92	62,845,695.91	8,769,498.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六、53	-18,307,854.28	-8,416,493.87	15,141.52	
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)	六、54	3,660,450.55		7,222,783.58	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		188,363,452.60	90,201,114.73	183,710,153.77	1,796,930.26
加：营业外收入	六、55	17,846,965.84	16,144,725.80	1,283,220.19	209.69
减：营业外支出	六、56	1,885,693.36	100,035.07	487,497.85	100,834.34
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		204,324,725.08	106,245,805.46	184,505,876.11	1,696,305.61
减：所得税费用	六、57	37,001,272.98	11,269,959.10	55,245,182.76	3,677,912.15
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		167,323,452.10	94,975,846.36	129,260,693.35	-1,981,606.54
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		167,323,452.10	94,975,846.36	129,260,693.35	-1,981,606.54
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. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		152,876,517.62		115,028,609.60	
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		14,446,934.48		14,232,083.75	
五、其他综合收益的税后净额		-4,907,841.31	-2,135,921.85	-7,264.00	
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,907,841.31	-2,135,921.85	-7,264.00	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		137,358.00		-7,264.00	
(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		137,358.00		-7,264.00	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
(其他)					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-5,045,199.31	-2,135,921.85		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 房屋土地转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得		-5,045,199.31	-2,135,921.85		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		162,415,610.79	92,839,924.51	129,253,429.35	-1,981,606.54
归属于母公司所有者的综合收益总额		147,968,676.31		115,021,345.60	
归属于少数股东的综合收益总额		14,446,934.48		14,232,083.75	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：广州智都地产集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2023年度		2022年度	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,523,558,839.18	37,653,734.16	286,743,745.41	18,050,702.13
收到的税费返还		20,958,135.30	281,823.30		
收到其他与经营活动有关的现金	六、58	7,293,070,148.08	3,283,177,299.48	214,247,250.47	63,613,548.29
经营活动现金流入小计		8,837,587,122.56	3,321,112,856.94	500,990,995.88	81,664,250.42
购买商品、接受劳务支付的现金		3,585,121,621.69	586,916,298.27	2,443,896,281.75	5,620,978.08
支付给职工以及为职工支付的现金		233,113,883.10	24,318,282.88	55,373,108.17	10,034,055.14
支付的各项税费		81,656,141.88	4,333,342.41	80,070,136.45	3,960,687.85
支付其他与经营活动有关的现金	六、58	6,665,794,679.17	2,019,380,823.23	672,519,926.97	217,587,620.12
经营活动现金流出小计		10,565,686,325.84	2,634,948,746.79	3,251,859,453.34	237,203,341.19
经营活动产生的现金流量净额		-1,728,099,203.28	686,164,110.15	-2,750,868,457.46	-155,539,090.77
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		395,621,987.20		1,710,792,736.30	500,000.00
取得投资收益收到的现金		18,409,678.49	92,283,018.86	28,170,790.51	30,743,972.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,311.00		132,165.00	31,630.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	六、58		1,589,589,120.01	42,250,355.34	2,088,000,000.00
投资活动现金流入小计		414,089,976.69	1,681,872,138.87	1,781,346,047.15	2,119,275,602.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		385,688,712.04	11,680,632.30	12,558,165.05	3,995,082.10
投资支付的现金		537,194,334.72	755,672,349.00	1,700,450,106.01	2,987,680,186.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		65,091,707.97		535,485,697.56	
支付其他与投资活动有关的现金			3,513,569,909.00		2,872,749,775.51
投资活动现金流出小计		987,974,754.73	4,280,932,890.30	2,248,494,968.62	5,864,435,043.62
投资活动产生的现金流量净额		-573,884,778.04	-2,599,060,751.43	-467,148,921.47	-3,745,159,440.77
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		12,484,700.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		12,484,700.00			
取得借款收到的现金		4,194,474,083.76	3,642,860,000.00	3,020,656,586.56	2,928,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、58	595,000,000.00	555,000,000.00	1,722,210,155.67	1,680,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,801,958,783.76	4,197,860,000.00	4,742,866,742.23	4,608,100,000.00
偿还债务支付的现金		1,676,680,836.56	1,333,218,097.34	643,379,629.48	540,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		180,015,946.38	126,563,704.46	92,342,831.44	38,125,325.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				2,060,330.75	
支付其他与筹资活动有关的现金	六、58	751,444,750.88	718,839,488.45	131,190,965.06	111,672,658.73
筹资活动现金流出小计		2,608,141,533.82	2,178,621,290.25	866,913,425.98	689,797,984.52
筹资活动产生的现金流量净额		2,193,817,249.94	2,019,238,709.75	3,875,953,316.25	3,918,302,015.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		-108,166,731.38	106,342,068.47	657,935,937.32	17,603,483.94
加：期初现金及现金等价物余额		973,107,344.44	50,470,612.81	315,171,407.12	32,867,128.87
六、期末现金及现金等价物余额		864,940,613.06	156,812,681.28	973,107,344.44	50,470,612.81

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



编制单位：广州智都投资控股集团有限公司

合并所有者权益变动表

2023年度

单位：



项 目	实收资本	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	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债									
一、上年期末余额	1,300,061,045.00			995,672,174.25		986,655,568.89	1,090,424.93	25,080,173.07	547,449,152.97	3,855,218,539.11	139,711,045.32	3,995,029,584.43
加：会计政策变更									-814,084.06	-814,084.06		
前期差错更正												
同一控制下企业合并				18,471,919.05					55,997,956.33	74,469,875.39	9,641,929.58	
其他												
二、本年期初余额	1,300,061,045.00			1,014,344,093.31		986,655,568.89	1,090,424.93	25,080,173.07	602,633,025.24	3,929,674,330.44	149,352,974.90	4,079,227,305.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				18,306,572.32		-4,907,841.31	1,517,010.43	9,497,584.64	127,924,760.77	152,338,086.85	82,848,052.29	235,186,119.14
（一）综合收益总额				18,306,572.32		-4,907,841.31			152,675,517.62	147,568,676.31	14,446,934.48	162,415,610.79
（二）所有者投入和减少资本											12,484,700.00	30,791,272.32
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				18,306,572.32							12,484,700.00	12,484,700.00
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积								9,497,584.64	-24,767,125.95	-15,269,541.32	-6,196,132.76	-21,465,674.08
2. 对所有者分配的分配								9,497,584.64	-9,497,584.64	-15,269,541.32		
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
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、本年期末余额	1,300,061,045.00			1,032,650,665.63		981,747,727.58	2,607,435.36	34,587,757.71	730,557,786.01	4,082,212,417.29	232,201,007.19	4,314,413,424.48

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

编制单位：广州智都投资控股集团有限公司

合并所有者权益变动表

2022年度

单位：



项 目	实收资本	归属于母公司所有者权益		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
		优先股	其他权益工具 其他	减：库存股					
一、上年期末余额	1,103,061,045.00				87,508,120.63		986,662,832.89		2,174,655,615.39
加：会计政策变更						451,278,544.54	2,653,700,716.13	90,954,899.86	1,553,782.00
前期差错更正						1,553,782.00	1,553,782.00		83,353,858.28
同一控制下企业合并						55,240,406.00	73,712,325.06	9,641,533.22	
其他						508,072,732.54	2,728,966,823.19	100,596,433.08	2,829,563,256.27
二、本年期初余额	1,103,061,045.00				87,508,120.63	508,072,732.54	2,728,966,823.19	100,596,433.08	2,829,563,256.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	197,000,000.00				25,090,173.07	94,560,292.70	1,200,907,507.25	48,756,541.82	1,249,564,049.07
（一）综合收益总额	197,000,000.00					94,560,292.70	1,200,907,507.25	48,756,541.82	1,249,564,049.07
（二）所有者投入和减少资本	197,000,000.00					115,028,609.60	115,028,609.60	14,232,083.75	1,105,264,053.62
1. 所有者投入的普通股									197,000,000.00
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									
1. 提取盈余公积						-20,468,316.90	-20,468,316.90	-2,060,330.75	-22,528,647.65
2. 对所有者分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
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、本年期末余额	1,300,061,045.00				1,014,344,093.31	602,633,025.24	3,929,874,330.44	149,352,974.90	4,079,227,305.34

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

编制单位：广州智都投资控股集团有限公司

所有者权益变动表

单位：

2023年度

项 目	实收资本	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	1,300,061,045.00				1,069,669,529.25		165,048,969.93		25,090,173.07	54,844,643.38	2,614,714,360.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,300,061,045.00				1,069,669,529.25		165,048,969.93		25,090,173.07	54,844,643.38	2,614,714,360.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-29,767,284.46		-2,135,921.85		9,497,584.64	70,208,720.40	47,803,098.73
（一）综合收益总额					-29,767,284.46		-2,135,921.85			94,975,846.36	92,839,924.51
（二）所有者投入和减少资本											-29,767,284.46
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-29,767,284.46						
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积									9,497,584.64	-24,767,125.96	-15,269,541.32
2. 对所有者分配									9,497,584.64	-9,497,584.64	
3. 其他										-15,269,541.32	
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
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、本年期末余额	1,300,061,045.00				1,039,902,244.79		162,913,048.08		34,587,757.71	125,053,363.78	2,662,517,459.36

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：广州智都投资控股集团有限公司

2022年度

单位：人民币元



项 目	实收资本	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	1,103,061,045.00				35,964,982.35		165,048,969.93		25,090,173.07	77,294,566.82	1,406,459,737.17
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,103,061,045.00				35,964,982.35		165,048,969.93		25,090,173.07	77,294,566.82	1,406,459,737.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	197,000,000.00				1,033,704,546.90					-22,449,923.44	1,208,254,623.46
（一）综合收益总额										-1,981,606.54	-1,981,606.54
（二）所有者投入和减少资本	197,000,000.00				1,033,704,546.90						1,230,704,546.90
1. 所有者投入的普通股	197,000,000.00										197,000,000.00
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					1,033,704,546.90						1,033,704,546.90
（三）利润分配										-20,468,316.90	-20,468,316.90
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者分配的分配										-20,468,316.90	-20,468,316.90
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
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、本年期末余额	1,300,061,045.00				1,069,669,529.25		165,048,969.93		25,090,173.07	54,844,643.38	2,614,714,360.63

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

广州智都投资控股集团有限公司
2023 年度财务报表附注

（金额单位：人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司概况

广州智都投资控股集团有限公司（以下简称本公司或广州智都）于 1994 年 6 月 11 日在广州市工商行政管理局登记成立，成立时公司名称为广州市花都区国有资产投资控股总公司。

2020 年 5 月 18 日，根据（广州市花都区加强区属国有（集体）企业实施方案（试行））（花财营（2019）60 号）等系列文件要求，经（花都区财政局关于印发（广州智都投资控股有限公司组建方案）的通知）批复同意，出资人广州市花都区财政局决定将广州市花都区国有资产投资控股总公司实施企业改制，由全民所有制改为有限责任公司。2020 年 6 月 20 日经广州市花都区市场监督管理局核准改制为有限责任公司（国有独资），改制后单位名称由原广州市花都区国有资产投资控股总公司变更为广州智都投资控股有限公司。

2021 年 2 月 2 日，广州市花都区国有资产监督管理局增加实收资本 100,061,045.00 元，增加实收资本后广州智都实收资本为 1,103,061,045.00 元。

2022 年 2 月 18 日广州市花都区财政局将其持有的本公司股权无偿划转至广州市花都区国有资产监督管理局。于 2022 年 4 月 1 日完成股权变更手续，股权变更后本公司的最终控制方为广州市花都区国有资产监督管理局。

2022 年 6 月 15 日，经广州市花都区市场监督管理局批准，同意广州智都投资控股有限公司更名为广州智都投资控股集团有限公司。

2022 年 12 月经 17 届第 38 次区政府常务会议审议通过，由广州市花都区国有资产监督管理局向本公司注入广州北站东广场安置区 A 地块商业楼（含肉菜 2—市场）、D 地块肉菜市场资产。增加本公司实收资本 197,000,000.00 元。增加实收资本后广州智都实收资本为 1,300,061,045.00 元。

本公司统一信用代码：914401011912175355，法定代表人：金雷，实收资本：1,300,061,045.00 元。

本公司经营范围：供应链管理服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园林绿化工程施工；对外承包工程；国内贸易代理；建筑装饰材料销售；煤炭及制品销售；金属制品销售；建筑用金属

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

配件销售;金属结构销售;新型金属功能材料销售;高性能有色金属及合金材料销售;石棉水泥制品销售;石油制品销售（不含危险化学品）;五金产品批发;高品质特种钢铁材料销售;建筑用钢筋产品销售;建筑防水卷材产品销售;建筑材料销售;轻质建筑材料销售;建筑砌块销售;建筑陶瓷制品销售;建筑工程用机械销售;电线、电缆经营;涂料销售（不含危险化学品）;成品油批发（不含危险化学品）;化工产品销售（不含许可类化工产品）;润滑油销售;电子产品销售;汽车新车销售;汽车零配件零售;金属材料销售;房地产开发经营;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包。

（二）公司财务报告的批准报出

本财务报告已经公司董事会于 2024 年 4 月 25 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项

可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13 长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧

失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得

相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时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实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定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，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，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转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- 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，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具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。

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。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对于租赁应收款项，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；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，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。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④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；

⑤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。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；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，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

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，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并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时，使用不可观察输入值。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，编制应收账款账龄天数与整个存续期预期信用损失率对照模型，计算预期信用损失。

本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期

信用损失，确定组合的依据如下：

（1）应收票据组合

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

（2）应收账款组合

应收账款组合 1 国企及政府

应收账款组合 2 关联方

应收账款组合 3 民企及其他

（3）其他应收款组合

其他应收款组合 1 国企及政府

其他应收款组合 2 保证金、押金及备用金

其他应收款组合 3 关联方

其他应收款组合 4 民企及其他

（4）合同资产组合

合同资产组合 1 工程施工项目

合同资产组合 2 未到期质保金

（5）长期应收款组合

长期应收款组合 1 应收股息

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发产品、开发成本及库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，于每年年末对存货进行全面盘点；存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次摊销法。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

12、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品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。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他流动负债。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方【股

东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方**【股东权益/所有者权益】**在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方**【股东权益/所有者权益】**在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。】

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因**【追加投资】**能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核

算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司投资性房地产采用公允价值模式计量，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

15、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	平均年限法	20-40	5	2.38-4.75
机器设备	平均年限法	10-25	5	3.8-9.5
运输工具	平均年限法	4-10	5	9.5-23.75
办公设备及其他	平均年限法	3-5	5	19-32

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

16、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

17、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

18、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。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。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰

早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

21、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

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

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

22、收入确认

收入是本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。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

交易价格是本公司因向客户转让商品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。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，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客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经

济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本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，直至履约进度能够合理确定。对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

本公司在向客户转让商品前能够控制该商品的，为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

收入确认的具体方法

本公司的收入主要为物业出租收入、商品销售收入、提供劳务服务收入、工程服务收入等。

A、商品销售收入

本公司按照合同约定将商品运至约定交货地点，将购买方签收时点或验收时点，作为控制权转移时点，确认收入。本公司给予客户的信用期，根据客户的信用风险特征确定，不存在重大融资成分。

B、提供劳务服务收入

本公司对外提供的劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超过已完成的劳务进度，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

C、工程服务收入

本公司对外提供工程建造劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，履约进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务

进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

D、土地开发收入

公司与当地土地储备中心签订土地收地补偿协议，将约定的地块移交至土地储备中心，将土地储备中心验收时点，作为控制权转移时点，确认收入。本公司给予土地储备中心的信用期，根据土地储备中心的信用风险特征确定，不存在重大融资成分。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；或者，采用净额法，冲减相关资产的账面价值，已确认的政府补助需要退回的，调整资产账面价值。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。或者，采用净额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接冲减相关成本费用；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本费用。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

24、递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

25、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

26. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

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.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

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，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

②租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

③短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40,000.00 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

④售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就

转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，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为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，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；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本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

27、其他重要的会计政策和会计估计

本公司在报告期内无需披露的其他重要的会计政策和会计估计。

28、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）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规定”

根据该规定，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固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中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。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的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，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额影响如下：

合并资产负债表 (于 2022 年 1 月 1 日)			
项目	调整前	调整后	影响金额
递延所得税资产	7,810.03	34,244,063.31	34,236,253.28
递延所得税负债	400,692,085.68	433,374,556.96	32,682,471.28
盈余公积	25,090,173.07	25,090,173.07	
未分配利润	506,518,950.54	508,072,732.54	1,553,782.00
少数股东权益	90,954,899.86	90,954,899.86	
合并资产负债表 (于 2022 年 12 月 31 日)			
项目	调整前	调整后	影响金额
递延所得税资产	42,796,201.32	60,189,030.52	17,392,829.20
递延所得税负债	466,676,364.09	484,883,277.35	18,206,913.26
盈余公积	25,090,173.07	25,090,173.07	
未分配利润	601,893,327.31	602,633,025.24	739,697.93
少数股东权益	149,352,974.90	149,352,974.90	

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

合并利润表 (2022 年度)			
项目	调整前	调整后	影响金额
所得税费用	54,431,098.70	55,245,182.76	814,084.06
净利润	130,074,777.41	129,260,693.35	-814,084.06

对可比期间公司财务报表无影响。

(2) 会计估计变更及其影响

本公司在报告期内未发生会计估计变更事项。

四、前期会计差错更正

本公司在报告期内无重大前期会计差错更正。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	销售货物或提供应税劳务	5、9、11、13
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按 2, 3, 4 预交, 实行四级超率累进税率
房产税	从价计征的, 按房产原值一次减除%后余值的1.2%计缴; 从租计征的, 按租金收入的12%计缴	1.2、12
城市维护建设税	应缴流转税税额	7
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育附加	应缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

2、其他税收优惠及批文

(1) 本公司之子公司广州市花都区新华书店有限公司为经营性文化事业单位转制为企业, 享受国家税务局关于经营性文化事业单位转制为企业的税收优惠政策。根据《财政部税务总局中央宣传部关于继续实施文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业若干税收政策的通知》(财税〔2019〕16 号)的规定, 经营性文化事业单位转制为企业, 自转制注册之日起五年内免征企业所得税。2018 年 12 月 31 日之前已完成转制的企业, 自 2019 年 1 月 1 日起可继续免征五年企业所得税。

(2) 本公司之子公司广州市花都区新华书店有限公司经营图书零售, 享受免征增值税的税收优惠政策, 根据《财政部税务总局关于延续宣传文化增值税优惠政

策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 10 号）的规定，自 2021 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日，免征图书批发、零售环节增值税。

(3) 本公司之子公司广州智都物业经营管理有限公司、广州绿金街绿色建材有限公司、广州花都智造产业发展有限公司、广州花都数智建材有限公司、广州花都宝峰能源科技有限公司、广州智都特来电新能源有限公司、广州智岭新能源有限公司、广州中植恒智绿色农业科技有限公司、广州市绿色商业发展有限公司、广东粤进电力发展有限公司、广东宏力工程检测有限公司按《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》的有关规定享受企业所得税优惠政策，对年应纳税所得额不超过 100 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；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

(4) 本公司之子公司广东力炜劳动服务有限公司、广东能洋电力建设有限公司依据《财政部国家税务总局关于安置残疾人员就业有关企业所得税优惠政策问题的通知》（财税[2009]70 号）“企业安置残疾人员的，在按照支付给残疾职工工资据实扣除的基础上，可以在计算应纳税所得额时按照支付给残疾职工工资的 100% 加计扣除”的规定，享受残疾人员工资加计扣除的企业所得税优惠。

(5) 本公司之子公司广州智都物业经营管理有限公司依据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（2023 年第 1 号，以下简称 1 号公告）的有关享受增值税减免政策，发生增值税应税销售行为，合计月销售额未超过 10 万元（以 1 个季度为 1 个纳税期的，季度销售额未超过 30 万元，下同）的，免征增值税；小规模纳税人发生增值税应税销售行为，合计月销售额超过 10 万元，但扣除本期发生的销售不动产的销售额后未超过 10 万元的，其销售货物、劳务、服务、无形资产取得的销售额免征增值税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2023 年 1 月 1 日】，期末指【2023 年 12 月 31 日】，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。

1、货币资金

项目	2023.12.31	2022.12.31
现金	14,944.11	12,494.55
银行存款	862,262,164.57	971,909,679.52
其他货币资金	38,082,419.69	1,185,170.37
合计	900,359,528.37	973,107,344.44
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司款项		

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 期末其他货币资金 38,082,419.69 元，明细如下列示：

项目	2023.12.31
保函保证金	1,591,952.36
资金池保证金	33,000,255.95
冻结受限资金	826,707.00
证券资金账户	2,663,504.38
合计	38,082,419.69

2、交易性金融资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
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	686,103,127.12	528,843,289.29
其中：理财产品	0.62	2,752.27
股权投资	686,103,126.50	528,840,537.02
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		
其中：债务工具投资		
合计	686,103,127.12	528,843,289.29

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

类别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	1,413,701.26		1,413,701.26
合计	1,413,701.26		1,413,701.26

(2) 坏账准备

2023 年 12 月 31 日，本公司按照整个存续期预期信用损失计量银行承兑汇票坏账准备，本公司所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行或其他出票人违约而产生重大损失。

(3) 期末公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(4) 期末公司无质押的应收票据

4、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

类别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	1,372,976,678.19	350,520.32	1,372,626,157.87
合计	1,372,976,678.19	350,520.32	1,372,626,157.87

（续）

类别	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	220,256,299.62	16,098.59	220,240,201.03
合计	220,256,299.62	16,098.59	220,240,201.03

（2）坏账准备

本公司对政府、国企及关联方组合，按照固定损失率万分之三计提坏账，除政府、国企及关联方外的应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
国投物产有限公司	694,459,035.54			款项很可能收回
合计	694,459,035.54			

本公司对国投物产有限公司采用单项计提坏账准备，原因为本公司对国投物产有限公司应收账款账龄在 60 天内，且在合同规定时间内已经全额收回该应收账款，不存在违约风险。

②组合——民企及其他组合

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	127,938,363.35		
1 至 2 年	552,284.40	5.00	27,614.22
2 至 3 年		15.00	
3 至 4 年	260,000.00	30.00	78,000.00

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
4 至 5 年		50.00	
5 年以上	80,000.00	100.00	80,000.00
合计	128,830,647.75		185,614.22

③组合——国企及政府、关联方

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
国企及政府	548,948,906.25	0.03	164,684.67
关联方组合	738,088.65	0.03	221.43
合计	549,686,994.90	0.03	164,906.10

(3) 坏账准备的变动

项目	2023.01.01	企业合并增加	本期增加	本期减少		2023.12.31
				转回	转销或核销	
坏账准备	16,098.59	789,346.39	87,560.68	542,485.34		350,520.32
合计	16,098.59	789,346.39	87,560.68	542,485.34		350,520.32

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,097,471,912.85 元，占应收账款期末余额合计数的比例 79.94%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 90,719.21 元。

单位名称	2023.12.31	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
国投物产有限公司	694,459,035.54	1 年以内	50.58	
广州市花都区土地开发储备中心	228,718,218.00	1 年以内	16.66	68,615.47
中国建筑第七工程局有限公司	73,679,149.31	1 年以内： 41,440,191.77 1 至 2 年： 32,238,957.54	5.37	22,103.74
广东一创恒健融资租赁有限公司	53,040,000.00	1 年以内	3.86	
荣祥中建工集团有限公司	47,575,510.00	1 年以内	3.47	
合计	1,097,471,912.85		79.94	90,719.21

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

5、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2023.12.31		2022.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	113,985,756.57	98.91	9,349,281.20	99.95
1至2年	1,253,853.12	1.09	4,227.25	0.05
2至3年				
3年以上				
合计	115,239,609.69	100.00	9,353,508.45	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	2023.12.31	占总额的比例%	账龄	未结算原因
河北物产金属材料有限公司	非关联方	45,000,000.00	39.05	1年以内	未到结算期
济钢国际物流有限公司	非关联方	37,000,000.00	32.11	1年以内	未到结算期
广东中煜矿业有限公司	非关联方	3,022,398.38	2.62	1年以内	未到结算期
广州市大峻贸易有限公司	非关联方	2,715,382.02	2.36	1年以内	未到结算期
深大联合物产有限公司	非关联方	2,077,826.80	1.80	1年以内	未到结算期
合计		89,815,607.20	77.94		

6、其他应收款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应收利息	5,127,886.25	
应收股利		38,840.55
其他应收款	700,842,480.85	624,637,940.49
合计	705,970,367.10	624,676,781.04

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 其他应收款情况

类别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	709,483,141.98	8,640,661.13	700,842,480.85
合计	709,483,141.98	8,640,661.13	700,842,480.85

(续)

类别	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	624,637,940.49		624,637,940.49
合计	624,637,940.49		624,637,940.49

①坏账准备

A. 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
保证金、押金及备用金组合	36,418,056.84			款项很可能收回
民营企业及其他	381,028.26	6.10	23,242.72	
国企及政府	151,803,992.84	0.03	45,541.20	
关联方组合	511,468,807.44	0.03	153,440.64	
合计	700,071,885.38	0.03	222,224.56	

B. 2023 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
民营企业及其他	47,557.33	18.68	8,882.56	
合计	47,557.33	18.68	8,882.56	

C. 2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
花都区新型冠状病毒肺炎疫情防控指挥部办公室	9,362,879.50	89.81	8,408,734.24	预计不能全部收回
组合计提：				
民营企业及其他	819.77	100.00	819.77	已违约
合计	9,363,699.27	89.81	8,409,554.01	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段 未来12个月内预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	第三阶段 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	合计
2023年1月1日余额				
期初余额在本期				
——转入第一阶段				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
本期计提	221,738.56	8,882.56	8,409,554.01	8,640,175.13
本期转回	222,452.22			222,452.22
本期转销				
本期核销				
其他变动	222,938.22			222,938.22
2023年12月31余额	222,224.56	8,882.56	8,409,554.01	8,640,661.13

③其他应收款按款项性质分类情况

项目	2023.12.31	2022.12.31
往来款	643,342,778.94	615,659,583.59
保证金	22,602,874.29	112,617.00
资金拆借	20,294,486.11	
垫付款	21,319,504.12	41,863.52
押金	1,889,651.18	8,680,297.08

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31	2022.12.31
备用金	33,847.34	143,579.30
合计	709,483,141.98	624,637,940.49

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	与本公司关系	2023.12.31	占总额比例 (%)	坏账准备期末 余额	账龄分析
广州市广花房 地产开发有限 公司	往来款	关联方	491,074,321.33	69.22	147,322.30	1年以内： 44,842,821.33 1-2年： 446,231,500.00
广州花都汽车 城发展有限公 司	往来款	非关联方	143,394,850.00	20.21	43,018.46	1年以内
中电建智都城 市投资有限公 司	资金拆借	关联方	20,294,486.11	2.86	6,088.35	1年以内
花都区新型冠 状病毒肺炎疫 情防控指挥部 办公室	垫付款	非关联方	9,362,879.50	1.32	8,408,734.24	1年以内： 9,349,475.45 1-2年： 13,404.05
广州市花都区 华侨房地产开 发有限公司	往来款	非关联方	4,558,716.61	0.64	1,367.61	2-3年
合计			668,685,253.55	94.25	8,606,530.96	

7、存货

(1) 存货分类

项目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	5,443,052.97		5,443,052.97
在途物资	3,214,312.16		3,214,312.16
原材料	1,949,149.76		1,949,149.76
开发产品	843,495,920.00		843,495,920.00
开发成本	4,710,601,099.52		4,710,601,099.52
其中：土地使用权	3,975,757,834.36		3,975,757,834.36
合计	5,564,703,534.41		5,564,703,534.41

(续)

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	6,950,826.99		6,950,826.99
开发产品	843,495,920.00		843,495,920.00
开发成本	2,691,680,953.22		2,691,680,953.22
其中：土地使用权	2,333,025,000.00		2,333,025,000.00
合计	3,542,127,700.21		3,542,127,700.21

注：截至 2023 年 12 月 31 日，本公司存货中开发产品 843,495,920.00 元为广州市花都区国有资产监督管理局向本公司注入广州地铁九号线花城路站与花都广场站之间沿线物业 50%产权和广州北站东广场安置区 A 地块商业楼（含肉菜 2 一市场）、D 地块肉菜市场资产。该资产原权利人为广州市花都区交通运输局，产权证变更手续尚在办理中。

(1) 本公司存货期末可变现净值高于账面价值，不存在减值，存货无跌价准备。

(2) 本公司存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 188,052,890.92 元。

(3) 本公司截至 2023 年 12 月 31 日用于债务担保的存货余额为 37,389,000.00 元。

8、合同资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
合同资产	128,256,512.30	
减：合同资产减值准备		
小计	128,256,512.30	
减：列示于其他非流动资产的部分		
——账面余额	128,256,512.30	
——减值准备		
合计	128,256,512.30	

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、其他流动资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
待抵扣进项税额	21,423,218.90	6,052,437.68
待认证进项税额	80,715,791.90	521,096.04
合计	102,139,010.80	6,573,533.72

10、债权投资

项目	2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
借款合同	315,375,320.00	106,397,299.32	208,978,020.68
可转债	73,107,486.00	514,384.59	72,593,101.41
商业保理	41,480,002.37	25,924,499.83	15,555,502.54
投资合作协议	79,564,705.16	23,231,780.10	56,332,925.06
委托贷款	27,020,440.51	25,445,798.91	1,574,641.60
委托融资租赁			
项目融资合作	5,000,000.00		5,000,000.00
合计	541,547,954.04	181,513,762.75	360,034,191.29

（续）

项目	2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
借款合同	317,305,320.00	100,397,299.31	216,908,020.69
可转债	43,107,486.00	514,384.59	42,593,101.41
商业保理	99,880,002.37	25,924,499.83	73,955,502.54
投资合作协议	81,826,442.53	23,048,611.59	58,777,830.94
委托贷款	27,020,440.51	18,447,791.31	8,572,649.20
委托融资租赁	70,253,342.31	2,836,120.09	67,417,222.22
项目融资合作	5,000,000.00		5,000,000.00
合计	644,393,033.72	171,168,706.72	473,224,327.00

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 减值准备

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	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）	
2023.01.01 余额		124,479,864.05	46,688,842.67	171,168,706.72
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提		13,181,176.11		13,181,176.11
本期转回		2,836,120.08		2,836,120.08
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023.12.31 余额		134,824,920.08	46,688,842.67	181,513,762.75

11、长期应收款

项 目	2023.12.31			2022.12.31			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	
应收股息				1,472,441.12		1,472,441.12	
合计				1,472,441.12		1,472,441.12	

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	2023.01.01 余额	本期增减变动				其他综合收益调 整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益			
一、合营企业							
广州空铁新城投资发展有限公司	4,939,097.85			108,887.84			
中电建智都城市投资有限公司	4,000,000.00	150,000,000.00		-5,134,835.04			
广州越兴房地产开发有限公司	2,675,669.66		2,675,669.66				
广州市广花房地产开发有限公司	2,808,907.79			-218,041.90			
小计：	14,423,675.30	150,000,000.00	2,675,669.66	-5,243,989.10			
二、联营企业							
中电科（广州）产业园有限公司	2,707,722.65			-66,198.69			
广汽埃安新能源汽车股份有限公司	100,000,106.01						
禾多科技（北京）有限公司	30,000,000.00						
广州市文化金融服务中心有限公司	703,184.89			31,903.44			
深圳市普路通供应链管理股份有限公司	379,419,660.71			-6,402,000.00			
广州花都稠州村镇银行股份有限公司	45,020,583.01			5,846,094.15			
广州鸿德捌号股权投资合伙企业（有限合伙）	39,572,631.72			-7,277,569.86			
广州市合和（花都）置业发展有限公司	72,413,195.32		79,559,085.03	7,145,889.71			

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2023.01.01余额	本期增减变动				其他综合收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益			
广州广金硬科壹号股权投资合伙企业（有限合伙）		40,000,000.00					
广州广金睿德柒号股权投资合伙企业（有限合伙）		20,000,000.00		-32,943.32			
广州仕天材料科技有限公司		35,000,000.00					
广州花都广建工程建设有限公司		8,999,400.00		43,409.00			336,981.60
广州花都区绿色高端装备股权投资中心（有限合伙）	19,000,000.00		19,000,000.00				
小计：	688,837,084.31	103,999,400.00	91,413,195.32	-7,857,325.28			336,981.60
合计	703,260,759.61	253,999,400.00	94,088,864.98	-13,101,314.38			336,981.60

（续）

被投资单位	本期增减变动			2023.12.31余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广州空铁新城投资发展有限公司				5,047,985.69	
中电建智都城市投资有限公司				148,865,164.96	
广州越兴房地产开发有限公司					
广州市广花房地产开发有限公司				2,590,865.89	
小计：				156,504,016.54	

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	宣告发放现金股利或利润	本期增减变动		2023.12.31 余额	减值准备期末余额
		计提减值准备	其他		
二、联营企业					
中电科（广州）产业园有限公司				2,641,523.96	
广汽埃安新能源汽车股份有限公司			-100,000,106.01		
禾多科技（北京）有限公司			-30,000,000.00		
广州市文化金融服务中心有限公司				735,088.33	
深圳市普路通供应链管理股份有限公司				373,017,660.71	47,001,985.71
广州花都稠州村镇银行股份有限公司	1,500,000.00			49,366,677.16	
广州鸿德捌号股权投资合伙企业（有限合伙）				32,295,041.86	
广州市合和（花都）置业发展有限公司					
广州广金硬科壹号股权投资合伙企业（有限合伙）				40,000,000.00	
广州广金睿德柒号股权投资合伙企业（有限合伙）				19,967,056.68	
广州仕天材料科技有限公司				35,000,000.00	
广州花都广建工程建设有限公司				9,379,790.60	
广州花都区绿色高端装备股权投资中心（有限合伙）					
小计：	1,500,000.00		-130,000,106.01	562,402,839.30	47,001,985.71
合计	1,500,000.00		-130,000,106.01	718,906,855.84	47,001,985.71

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
深圳市普路通供应链管理股份有限公司	47,001,985.71			47,001,985.71
合计	47,001,985.71			47,001,985.71

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

13、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2023.12.31	2022.12.31
广州市文化金融服务中心有限公司	50,000.00	50,000.00
南方出版传媒股份有限公司	378,813.36	241,455.36
合计	428,813.36	291,455.36

(2) 其他相关情况

2023 年

项目	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因	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
广州市文化金融服务中心有限公司	5,178.74					对被投资单位影响属于重大影响以下的非交易性权益工具投资
南方出版传媒股份有限公司	13,796.35	137,358.00	-55,869.79			
合计	18,975.09	137,358.00	-55,869.79			

2022 年

项目	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因	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
广州市文化金融服务中心有限公司	4,643.66					对被投资单位影响属于重大影响以下的非交易性权益工具投资
南方出版传媒股份有限公司	9,693.63	-7,264.00	-193,227.79			
合计	14,337.29	-7,264.00	-193,227.79			

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、上年年末余额	1,800,730,277.00	117,649,437.00	1,918,379,714.00
其中：成本	246,751,796.87	19,260,112.27	266,011,909.14
公允价值变动	1,553,978,480.13	98,389,324.73	1,652,367,804.86
二、本期变动	45,234,406.00	12,708,312.00	57,942,718.00
加：外购			
存货/固定资产/无形资产转入	43,841,024.09		43,841,024.09
无偿划拨转入			
减：处置	3,150,691.25		3,150,691.25
转存货	28,237,592.20		28,237,592.20
加：公允价值变动	32,781,665.36	12,708,312.00	45,489,977.36
三、期末余额	1,845,964,683.00	130,357,749.00	1,976,322,432.00
其中：成本	259,204,537.51	19,260,112.27	278,464,649.78
公允价值变动	1,586,760,145.49	111,097,636.73	1,697,857,782.22

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
新华街茶园南路3号满华苑（2个车位）	202,000.00	车位无产权证，使用权70年
新华街新中路北菜行（西）	236,980.00	工商局移交物业，资料不齐全
花城街三东大道	15,548,177.00	工商局移交物业，资料不齐全
梯面镇梯面市场二楼	253,670.00	工商局移交物业，资料不齐全
花山市场副楼	4,884,000.00	工商局移交物业，资料不齐全
花山镇两龙市场广场	3,225,000.00	工商局移交物业，资料不齐全
坪山市场配套公共服务用房	54,123.00	工商局移交物业，资料不齐全
坪山市场主楼西南面临街建筑物	106,153.00	工商局移交物业，资料不齐全
坪山市场主楼西北面临街建筑物	106,153.00	工商局移交物业，资料不齐全
花山镇两龙市场	226,773.00	工商局移交物业，资料不齐全
花山镇两龙西街花山市场	2,170,000.00	工商局移交物业，资料不齐全

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
花东市场西街一号铺北面广场	231,993.00	工商局移交物业，资料不齐全
花都区北兴镇北兴市场	552,000.00	工商局移交物业，资料不齐全
花东镇新市场西富昇商场东副楼后商场	11,349,360.00	工商局移交物业，资料不齐全
花东镇新市场西富昇家私商场	16,565,480.00	工商局移交物业，资料不齐全
花东镇新市场西南角配套公共服务用房	224,200.00	工商局移交物业，资料不齐全
炭步镇炭步市场宿舍楼5号店铺	324,000.00	工商局移交物业，资料不齐全
炭步镇炭步市场宿舍楼6号店铺	324,000.00	工商局移交物业，资料不齐全
炭步镇炭步广场商铺	160,921,280.00	工商局移交物业，资料不齐全
炭步市场前广场	3,059,160.00	工商局移交物业，资料不齐全
炭步市场后广场	2,940,300.00	工商局移交物业，资料不齐全
赤坭镇新兴路29号	43,628,970.00	工商局移交物业，资料不齐全
赤坭镇白坭市场	504,000.00	工商局移交物业，资料不齐全
旗岭大道61号芙蓉综合楼8间店铺	364,815.00	工商局移交物业，资料不齐全
芙蓉综合楼	4,587,270.00	工商局移交物业，资料不齐全
花都县（现花都市）新华镇公园前路27号丽苑大厦C11、C12坛、C13至C16坛	3,040,477.00	权证在办理中
合计	275,630,334.00	

（3）本公司用于抵押的投资性房地产

本公司之子公司广州市业荣房地产开发有限公司位于广州市花都区风神大道18 号的 98 套房产用于银行借款质押，面积为 12,903.06 平方米，期末账面价值为 155,781,147.00 元。

本公司将广州市花都区公益路等房产用于贷款抵押，抵借资产清单明细详见附注六、24 短期借款 注释 2，资产期末账面价值为 277,535,086.00 元。

15、固定资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
固定资产	97,960,618.07	44,180,710.78
固定资产清理		
合计	97,960,618.07	44,180,710.78

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1、2023.01.01余额	201,570,843.62	3,357,704.31	5,346,831.10	9,581,140.91	219,856,519.94
2、本年增加金额	45,866,662.70	89,283,119.90	38,524,287.91	8,607,223.47	182,281,293.98
(1) 购置		10,800,036.37	8,071,838.37	3,489,506.60	22,361,381.34
(2) 在建工程转入		30,219,112.08			30,219,112.08
(3) 企业合并增加	27,914,271.98	48,263,971.45	30,452,449.54	5,117,716.87	111,748,409.84
(4) 划拨	17,952,390.72				17,952,390.72
3、本年减少金额	50,304,144.72	984,955.62	152,992.40	2,394,108.48	53,836,201.22
(1) 处置或报废		984,955.62	152,992.40	2,394,108.48	3,532,056.50
(2) 转出投资性房地产	46,710,190.72				46,710,190.72
(3) 重分类至无形资产	3,593,954.00				3,593,954.00
4、2023.12.31余额	197,133,361.60	91,655,868.59	43,718,126.61	15,794,255.90	348,301,612.70
二、累计折旧					
1、2023.01.01余额	163,331,315.57	2,730,215.15	2,511,551.14	7,102,727.30	175,675,809.16
2、本年增加金额	23,106,608.61	28,133,364.09	25,309,829.38	4,767,457.17	81,317,259.25
(1) 计提	4,687,273.01	3,621,568.65	2,890,831.56	1,920,843.85	13,120,517.07
(2) 企业合并增加	18,419,335.60	24,511,795.44	22,418,997.82	2,846,613.32	68,196,742.18
(3) 其他					
3、本年减少金额	3,199,936.93	957,277.35	124,431.77	2,370,427.73	6,652,073.78
(1) 处置或报废		957,277.35	124,431.77	2,370,427.73	3,452,136.85
(2) 转出投资性房地产	2,869,166.63				2,869,166.63
(3) 重分类至无形资产	330,770.30				330,770.30
4、2023.12.31余额	183,237,987.25	29,906,301.89	27,696,948.75	9,499,756.74	250,340,994.63
三、减值准备					
1、2023.01.01余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
(2) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他					
4、2023.12.31余额					
四、账面价值					
1、2023.12.31账面价值	13,895,374.35	61,749,566.70	16,021,177.86	6,294,499.16	97,960,618.07
2、2023.01.01账面价值	38,239,528.05	627,489.16	2,835,279.96	2,478,413.61	44,180,710.78

②公司无暂时闲置的固定资产。

③截止到 2023 年 12 月 31 日无用于抵押的固定资产。

④未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
广州市花都区炭步工业园6-8、11-13号仓库	7,494,300.54	权证办理中

16、在建工程

项 目	2023.12.31	2022.12.31
在建工程	245,192,408.18	2,270,498.43
工程物资		
合计	245,192,408.18	2,270,498.43

(1) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数	资金来源	工程投入占预算的比例%	工程进度%
5G 智控无土栽培蓝莓园基地项目	606,750,000.00	自由资金：14000 万元，金融机构贷款：56000 万元	35	35
合计	606,750,000.00			

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

工程名称	2023.01.01	本期增加		本期减少		2023.12.31	
		金额	其中：利息资本化金额	转入固定资产	其他减少	余额	其中：利息资本化金额
5G 智控无土栽培蓝莓园基地项目		206,425,099.01	1,193,497.28			206,425,099.01	1,193,497.28
合计		206,425,099.01	1,193,497.28			206,425,099.01	1,193,497.28

17、生产性生物资产

（1）采用成本法核算的生产性生物资产：

项 目	种植业	合计
一、账面原值		
1. 2023.01.01 余额		
2. 本年增加金额	69,446,651.06	69,446,651.06
（1）外购		
（2）自行培育	69,446,651.06	69,446,651.06
3. 本年减少金额		
（1）处置		
4. 2023.12.31 余额	69,446,651.06	69,446,651.06
二、累计折旧		
1. 2023.01.01 余额		
2. 本年增加金额		
（1）计提		
3. 本年减少金额		
（1）处置		
4. 2023.12.31 余额		
三、减值准备		
1. 2023.01.01 余额		
2. 本年增加金额		
（1）计提		
3. 本年减少金额		

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	种植业	合计
(1) 处置或报废		
4. 2023.12.31 余额		
四、账面价值		
1、2023.12.31 账面价值	69,446,651.06	69,446,651.06
2、2023.01.01 账面价值		

注：生产性生物资产为本公司之子公司广州中植睿智绿色农业发展有限公司自行栽培的蓝莓树，截至 2023 年 12 月 31 日未成熟，故未计提折旧。

18、使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、2023.01.01 余额	105,011,001.38		105,011,001.38
2. 本期增加金额	140,048,973.57	208,142,883.86	348,191,857.43
(1) 本期增加	131,877,076.46	205,243,752.93	337,120,829.39
(2) 企业合并增加	8,171,897.11	2,899,130.93	11,071,028.04
3. 本期减少金额	17,407,439.03	2,899,130.93	20,306,569.96
(1) 处置或报废	17,407,439.03	2,899,130.93	20,306,569.96
(2) 其他			
4、2023.12.31 余额	227,652,535.92	205,243,752.93	432,896,288.85
二、累计折旧			
1、2023.01.01 余额	32,183,348.36		32,183,348.36
2. 本期增加金额	21,206,651.50	9,277,355.95	30,484,007.45
(1) 计提	16,255,264.90	6,609,600.04	22,864,864.94
(2) 企业合并增加	4,951,386.60	2,667,755.91	7,619,142.51
3. 本期减少金额	8,663,875.32	2,899,130.93	11,563,006.25
(1) 处置或报废	8,663,875.32	2,899,130.93	11,563,006.25
(2) 其他			
4、2023.12.31 余额	44,726,124.54	6,378,225.02	51,104,349.56
三、减值准备			
1、2023.01.01 余额			

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
2.本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他			
3.本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 其他			
4、2023.12.31余额			
四、账面价值			
1、2023.12.31账面价值	182,926,411.38	198,865,527.91	381,791,939.29
2、2023.01.01账面价值	72,827,653.02		72,827,653.02

19、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	外购软件	专利权	合计
一、账面原值				
1、2023.01.01余额	14,000,000.00	748,863.58		14,748,863.58
2、本年增加金额	54,460,054.00	1,127,178.66	110,658.52	55,697,891.18
(1) 购置	33,804,600.00	1,127,178.66	99,056.58	35,030,835.24
(2) 固定资产转入	3,593,954.00			3,593,954.00
(3) 企业合并增加	17,061,500.00		11,601.94	17,073,101.94
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 企业合并减少				
(3) 转出投资性房地产				
4、2023.12.31余额	68,460,054.00	1,876,042.24	110,658.52	70,446,754.76
二、累计摊销				
1、2023.01.01余额		481,878.40		481,878.40
2、本年增加金额	16,092,392.59	79,286.93	2,521.06	16,174,200.58
(1) 计提	4,103,100.94	79,286.93	2,424.38	4,184,812.25
(2) 固定资产转入	330,600.00			330,600.00

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	土地使用权	外购软件	专利权	合计
(3) 企业合并增加	11,658,691.65		96.68	11,658,788.33
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 转出				
4、2023.12.31 余额	16,092,392.59	561,165.33	2,521.06	16,656,078.98
三、减值准备				
1、2023.01.01 余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、2023.12.31 余额				
四、账面价值				
1、2023.12.31 账面价值	52,367,661.41	1,314,876.91	108,137.46	53,790,675.78
2、2023.01.01 账面价值	14,000,000.00	266,985.18		14,266,985.18

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	14,000,000.00	政府划拨的土地
土地使用权	4,834,091.71	权证办理中
合计	18,834,091.71	

(3) 其他说明

2014 年 4 月 1 日经广州市花都区国有资产管理委员会和广州市花都区财政局同意，将一块账面价值为 14,000,000.00 元的土地划拨给本公司。本公司未办妥产权证书，使用年限无法确定。对于使用年限不确定的无形资产未进行摊销。

20、商誉

(1) 商誉账面原值

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位名称或形成商誉的事项	2023.01.01	本期增加		本期减少		2023.12.31
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
广州市业荣房地产开发有限公司	6,845,750.02					6,845,750.02
广东省绿色投资运营有限公司	124,203,644.21					124,203,644.21
深圳市聚智通信息技术有限公司	3,493,688.14					3,493,688.14
广州合磊建筑工程有限公司		676,083.63				676,083.63
广东粤进电力发展有限公司		64,468,152.63				64,468,152.63
合计	134,543,082.37	65,144,236.26				199,687,318.63

注：商誉为本公司对外收购时所形成，因该类交易属于非同一控制下的企业合并，合并成本与被合并方合并日净资产公允价值的差额在合并层面确认为商誉。详见附注七、2。

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2023.01.01	本期增加		本期减少		2023.12.31
		企业合并形成的	计提	处置	其他	
深圳市聚智通信息技术有限公司	3,493,688.14					3,493,688.14
合计	3,493,688.14					3,493,688.14

21、长期待摊费用

项目	2023.01.01	企业合并增加	本期增加	本期摊销	其他减少	2023.12.31
建联消纳场	7,247,246.96			1,107,248.47		6,139,998.49
经营租赁房产装修	7,911,829.57	201,836.53	6,097,055.38	6,543,042.45		7,667,679.03
合计	15,159,076.53	201,836.53	6,097,055.38	7,650,290.92		13,807,677.52

22、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵消的递延所得税资产

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值准备及资产减值准备	47,624,772.03	190,499,088.12	42,796,201.32	171,184,805.28

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
租赁负债	84,461,650.14	337,846,600.52	17,392,829.20	69,571,316.80
合计	132,086,422.17	528,345,688.64	60,189,030.52	240,756,122.08

注：截至 2023 年 12 月 31 日已确认未经抵消的递延所得税资产 132,086,422.17 元，本期收购广东粤进电力发展有限公司在购买日前已确认的递延所得税资产为 125,651.93 元。

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	31,311,585.11	125,246,340.44	34,281,857.27	137,127,429.08
投资性房地产公允价值变动	424,383,944.31	1,697,857,782.22	413,188,403.27	1,652,367,804.86
非同一控制下的企业合并评估增值	19,201,075.15	76,804,300.60	19,206,103.55	76,824,414.20
使用权资产	95,447,984.82	381,791,939.29	18,206,913.26	72,827,653.04
以公允价值计价的投资性房地产转换为存货	988,865.95	3,955,463.80		
合计	571,333,455.34	2,285,333,821.37	484,883,277.35	1,912,150,109.32

2023 年广州市花都区新华书店有限公司投资性房地产期末公允价值变动 322,005.00 元，由于广州市花都区新华书店有限公司暂免企业所得税，故未确认递延所得税负债。

(3) 以抵消后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵消后递延所得税资产或负债	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵消后递延所得税资产或负债
递延所得税资产	84,461,650.14	47,624,772.03	17,392,829.20	42,796,201.32
递延所得税负债	84,461,650.14	486,871,805.20	17,392,829.20	467,490,448.15

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	2023.12.31	2022.12.31
可抵扣暂时性差异	5,856.08	

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31	2022.12.31
合计	5,856.08	

23、其他非流动资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
广州市花都区路桥工程发展有限公司	709,820.85	709,820.85
预付长期资产购置款	52,232,525.71	42,632,525.71
代垫拆迁款	126,560,668.98	
合计	179,503,015.54	43,342,346.56

24、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	2023.12.31	2022.12.31
信用借款	1,494,594,056.74	615,960,000.00
保证借款	199,000,000.00	47,786,836.56
抵押借款	180,000,000.00	
合计	1,873,594,056.74	663,746,836.56

(2) 期末无已逾期未偿还的短期借款情况

(3) 截止 2023 年 12 月 31 日短期借款明细

贷款方	借款方	贷款余额	备注
渤海国际信托股份有限公司	广州智都投资控股集团有限公司	150,000,000.00	信用借款
广东华兴银行股份有限公司广州分行	广州智都投资控股集团有限公司	100,000,000.00	信用借款
广东南粤银行股份有限公司广州分行	广州智都投资控股集团有限公司	50,000,000.00	信用借款
广州银行股份有限公司花都支行	广州智都投资控股集团有限公司	100,000,000.00	信用借款
华夏银行股份有限公司广州五羊支行	广州智都投资控股集团有限公司	200,000,000.00	信用借款
交通银行股份有限公司广东省分行	广州智都投资控股集团有限公司	50,000,000.00	信用借款
厦门国际银行股份有限公司珠海分行	广州智都投资控股集团有限公司	140,000,000.00	信用借款
浙商银行股份有限公司广州分行	广州智都投资控股集团有限公司	198,000,000.00	信用借款

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款方	借款方	贷款余额	备注
中国光大银行股份有限公司广州分行	广州智都投资控股集团有限公司	100,000,000.00	信用借款
中国民生银行股份有限公司广州分行	广州智都投资控股集团有限公司	100,000,000.00	信用借款
中国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	广州智都投资控股集团有限公司	100,000,000.00	信用借款
珠海华润银行股份有限公司广州分行	广州智都投资控股集团有限公司	150,000,000.00	信用借款
中信银行股份有限公司广州分行	广东省绿色投资运营有限公司	55,594,056.74	信用借款
中国银行股份有限公司广东省分行	广东能洋电力建设有限公司	1,000,000.00	信用借款
九江银行股份有限公司花都支行	广州绿色金融街投资管理有限公司	29,000,000.00	注释1
厦门国际银行股份有限公司珠海分行	广州绿色金融街投资管理有限公司	60,000,000.00	注释1
广州南粤银行股份有限公司	广州绿色金融街投资管理有限公司	30,000,000.00	注释1
长沙银行股份有限公司广州分行	广州绿色金融街投资管理有限公司	40,000,000.00	注释1
珠海华润银行股份有限公司广州分行	广州绿色金融街投资管理有限公司	30,000,000.00	注释1
九江银行股份有限公司广州花都支行	广东省智都绿色商业保理有限公司	10,000,000.00	注释1
澳门国际银行股份有限公司	广州智都投资控股集团有限公司	180,000,000.00	注释2
合计		1,873,594,056.74	

注释 1：该借款由广州智都投资控股集团有限公司提供连带责任保证担保。

注释 2：该借款由广州智都投资控股集团有限公司提供抵押资产的抵押借款，抵借资产清单明细：

序号	抵押物坐落	产权证编号	借款人
1	广州市花都区赤坭镇一宗港口码头用地	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052903号	广州智都投资控股集团有限公司
2	赤坭镇剑岭村一宗工业用地（矿山用地）	《国有土地使用证》花国用（2000）字第06380604号	广州智都投资控股集团有限公司
3	赤坭镇剑岭村一宗工业用地（矿山用地）	《国有土地使用证》花国用（2000）字第06380605号	广州智都投资控股集团有限公司
4	广州市花都区赤坭镇赤坭大道中55号	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052354号	广州智都投资控股集团有限公司
5	广州市花都区公益路4号之二19号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052496号	广州智都投资控股集团有限公司
6	广州市花都区公益路6号之一01号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052519号	广州智都投资控股集团有限公司

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	抵押物坐落	产权证编号	借款人
7	广州市花都区公益路8号之二04号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052520号	广州智都投资控股集团有限公司
8	广州市花都区公益路8号之二06号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052521号	广州智都投资控股集团有限公司
9	广州市花都区公益路8号之二08号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052522号	广州智都投资控股集团有限公司
10	广州市花都区公益路8号之二10号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052523号	广州智都投资控股集团有限公司
11	广州市花都区公益路8号之二12号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052524号	广州智都投资控股集团有限公司
12	广州市花都区公益路8号之二22号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052497号	广州智都投资控股集团有限公司
13	广州市花都区公益路10号之一17号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052525号	广州智都投资控股集团有限公司
14	广州市花都区公益路10号之一18号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052526号	广州智都投资控股集团有限公司
15	广州市花都区公益路10号之一19号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052527号	广州智都投资控股集团有限公司
16	广州市花都区公益路10号之一20号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052528号	广州智都投资控股集团有限公司
17	广州市花都区公益路10号之一21号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052529号	广州智都投资控股集团有限公司
18	广州市花都区公益路10号之一22号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052530号	广州智都投资控股集团有限公司
19	广州市花都区公益路10号之一24号商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052531号	广州智都投资控股集团有限公司
20	广州市花都区公益路10号之二101商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052532号	广州智都投资控股集团有限公司
21	广州市花都区公益路10号之二102商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052533号	广州智都投资控股集团有限公司
22	广州市花都区公益路10号之二103商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052534号	广州智都投资控股集团有限公司
23	广州市花都区公益路10号之二104商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052535号	广州智都投资控股集团有限公司
24	广州市花都区公益路10号之二105商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052536号	广州智都投资控股集团有限公司
25	广州市花都区公益路10号之二106商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052537号	广州智都投资控股集团有限公司
26	广州市花都区公益路10号之二107商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052538号	广州智都投资控股集团有限公司
27	广州市花都区公益路10号之二108商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052539号	广州智都投资控股集团有限公司
28	广州市花都区公益路10号之二109商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052540号	广州智都投资控股集团有限公司
29	广州市花都区公益路10号之二110商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052541号	广州智都投资控股集团有限公司

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	抵押物坐落	产权证编号	借款人
30	广州市花都区公益路10号之二111商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052542号	广州智都投资控股集团有限公司
31	广州市花都区公益路10号之二112商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052543号	广州智都投资控股集团有限公司
32	广州市花都区公益路10号之二113商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052544号	广州智都投资控股集团有限公司
33	广州市花都区公益路10号之二114商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052545号	广州智都投资控股集团有限公司
34	广州市花都区公益路10号之二115商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052546号	广州智都投资控股集团有限公司
35	广州市花都区公益路10号之二116商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052547号	广州智都投资控股集团有限公司
36	广州市花都区公益路10号之二117商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052548号	广州智都投资控股集团有限公司
37	广州市花都区公益路10号之二118商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052549号	广州智都投资控股集团有限公司
38	广州市花都区公益路10号之二119商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052550号	广州智都投资控股集团有限公司
39	广州市花都区公益路10号之二120商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052551号	广州智都投资控股集团有限公司
40	广州市花都区公益路10号之二121商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052552号	广州智都投资控股集团有限公司
41	广州市花都区公益路10号之二122商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052553号	广州智都投资控股集团有限公司
42	广州市花都区公益路10号之二123商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052554号	广州智都投资控股集团有限公司
43	广州市花都区公益路10号之二124商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052498号	广州智都投资控股集团有限公司
44	广州市花都区公益路10号之三101商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052499号	广州智都投资控股集团有限公司
45	广州市花都区公益路10号之三103商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052501号	广州智都投资控股集团有限公司
46	广州市花都区公益路10号之三105商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052503号	广州智都投资控股集团有限公司
47	广州市花都区公益路10号之三107商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052505号	广州智都投资控股集团有限公司
48	广州市花都区公益路10号之三109商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052507号	广州智都投资控股集团有限公司
49	广州市花都区公益路10号之三111商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052509号	广州智都投资控股集团有限公司
50	广州市花都区公益路10号之三113商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052511号	广州智都投资控股集团有限公司
51	广州市花都区公益路10号之三115商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052513号	广州智都投资控股集团有限公司
52	广州市花都区公益路10号之三117商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052517号	广州智都投资控股集团有限公司

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	抵押物坐落	产权证编号	借款人
53	广州市花都区公益路12号之一101商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052555号	广州智都投资控股集团有限公司
54	广州市花都区公益路12号之一102商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052556号	广州智都投资控股集团有限公司
55	广州市花都区公益路12号之一103商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052557号	广州智都投资控股集团有限公司
56	广州市花都区公益路12号之一104商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052558号	广州智都投资控股集团有限公司
57	广州市花都区公益路12号之一105商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052559号	广州智都投资控股集团有限公司
58	广州市花都区公益路12号之一106商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052560号	广州智都投资控股集团有限公司
59	广州市花都区公益路12号之一107商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052561号	广州智都投资控股集团有限公司
60	广州市花都区公益路12号之一108商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052562号	广州智都投资控股集团有限公司
61	广州市花都区公益路12号之一109商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052563号	广州智都投资控股集团有限公司
62	广州市花都区公益路12号之一110商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052564号	广州智都投资控股集团有限公司
63	广州市花都区公益路12号之一111商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052565号	广州智都投资控股集团有限公司
64	广州市花都区公益路12号之一112商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052566号	广州智都投资控股集团有限公司
65	广州市花都区公益路12号之一113商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052567号	广州智都投资控股集团有限公司
66	广州市花都区公益路12号之一114商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052568号	广州智都投资控股集团有限公司
67	广州市花都区公益路12号之一115商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052569号	广州智都投资控股集团有限公司
68	广州市花都区公益路12号之一116商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052570号	广州智都投资控股集团有限公司
69	广州市花都区公益路12号之一117商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052571号	广州智都投资控股集团有限公司
70	广州市花都区公益路12号之一118商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052572号	广州智都投资控股集团有限公司
71	广州市花都区公益路12号之一119商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052573号	广州智都投资控股集团有限公司
72	广州市花都区公益路12号之一120商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052574号	广州智都投资控股集团有限公司
73	广州市花都区公益路12号之一121商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052575号	广州智都投资控股集团有限公司
74	广州市花都区公益路12号之一122商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052576号	广州智都投资控股集团有限公司
75	广州市花都区公益路12号之一123商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052577号	广州智都投资控股集团有限公司

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	抵押物坐落	产权证编号	借款人
76	广州市花都区公益路12号之一124商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052578号	广州智都投资控股集团有限公司
77	广州市花都区公益路12号之二101商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052579号	广州智都投资控股集团有限公司
78	广州市花都区公益路12号之二102商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052580号	广州智都投资控股集团有限公司
79	广州市花都区公益路12号之二103商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052581号	广州智都投资控股集团有限公司
80	广州市花都区公益路12号之二104商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052582号	广州智都投资控股集团有限公司
81	广州市花都区公益路12号之二105商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052583号	广州智都投资控股集团有限公司
82	广州市花都区公益路12号之二106商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052584号	广州智都投资控股集团有限公司
83	广州市花都区公益路12号之二107商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052585号	广州智都投资控股集团有限公司
84	广州市花都区公益路12号之二108商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052586号	广州智都投资控股集团有限公司
85	广州市花都区公益路12号之二109商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052587号	广州智都投资控股集团有限公司
86	广州市花都区公益路12号之二110商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052588号	广州智都投资控股集团有限公司
87	广州市花都区公益路12号之二111商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052589号	广州智都投资控股集团有限公司
88	广州市花都区公益路12号之二112商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052590号	广州智都投资控股集团有限公司
89	广州市花都区公益路12号之二113商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052591号	广州智都投资控股集团有限公司
90	广州市花都区公益路12号之二114商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052592号	广州智都投资控股集团有限公司
91	广州市花都区公益路12号之二115商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052593号	广州智都投资控股集团有限公司
92	广州市花都区公益路12号之二116商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052594号	广州智都投资控股集团有限公司
93	广州市花都区公益路12号之二117商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052597号	广州智都投资控股集团有限公司
94	广州市花都区公益路12号之二118商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052598号	广州智都投资控股集团有限公司
95	广州市花都区公益路12号之二119商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052599号	广州智都投资控股集团有限公司
96	广州市花都区公益路12号之二120商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052600号	广州智都投资控股集团有限公司
97	广州市花都区公益路12号之二121商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052601号	广州智都投资控股集团有限公司
98	广州市花都区公益路12号之二122商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052602号	广州智都投资控股集团有限公司

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	抵押物坐落	产权证编号	借款人
99	广州市花都区公益路12号之二123商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052603号	广州智都投资控股集团有限公司
100	广州市花都区公益路12号之二124商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052604号	广州智都投资控股集团有限公司
101	广州市花都区公益路12号之三101商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052605号	广州智都投资控股集团有限公司
102	广州市花都区公益路12号之三102商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052606号	广州智都投资控股集团有限公司
103	广州市花都区公益路12号之三103商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052607号	广州智都投资控股集团有限公司
104	广州市花都区公益路12号之三104商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052608号	广州智都投资控股集团有限公司
105	广州市花都区公益路12号之三105商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052609号	广州智都投资控股集团有限公司
106	广州市花都区公益路12号之三106商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052610号	广州智都投资控股集团有限公司
107	广州市花都区公益路12号之三107商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052611号	广州智都投资控股集团有限公司
108	广州市花都区公益路12号之三108商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052612号	广州智都投资控股集团有限公司
109	广州市花都区公益路12号之三109商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052613号	广州智都投资控股集团有限公司
110	广州市花都区公益路12号之三110商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052614号	广州智都投资控股集团有限公司
111	广州市花都区公益路12号之三111商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052615号	广州智都投资控股集团有限公司
112	广州市花都区公益路12号之三112商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052616号	广州智都投资控股集团有限公司
113	广州市花都区公益路12号之三113商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052617号	广州智都投资控股集团有限公司
114	广州市花都区公益路12号之三114商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052618号	广州智都投资控股集团有限公司
115	广州市花都区公益路12号之三115商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052619号	广州智都投资控股集团有限公司
116	广州市花都区公益路12号之三116商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052620号	广州智都投资控股集团有限公司
117	广州市花都区公益路12号之三117商铺	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第08052621号	广州智都投资控股集团有限公司

25、应付票据

种类	2023.12.31	2022.12.31
银行承兑汇票	511,000,000.00	
商业承兑汇票	394,836,111.93	195,687,254.82
合计	905,836,111.93	195,687,254.82

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

26、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	97,451,941.09	93.32	19,321,063.77	0.88
1至2年	537,574.21	0.51	500,070.17	0.02
2至3年			2,263,138.64	0.10
3年以上	6,440,748.25	6.17		
合计	104,430,263.55	100.00	22,084,272.58	100

注：本公司应付账款期末余额中，账龄 3 年以上的金额为 6,440,748.25 元，其中 5,932,500.00 元为本期收购广东粤进电力发展有限公司形成。

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款

项目	2023.12.31	未偿还或结转的原因
广州市花都区炭步镇人民政府	5,932,500.00	尚未结算
合计	5,932,500.00	

27、预收款项

账龄	2023.12.31		2022.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,627,080.36	100.00	492,351.11	100.00
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	1,627,080.36	100.00	492,351.11	100.00

28、合同负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
合同负债	361,558,627.30	19,122,327.20
减：列示于其他流动负债的部分	40,747,453.23	1,251,047.76
合计	320,811,174.07	17,871,279.44

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 分类

项 目	2023.12.31	2022.12.31
预收工程款	330,112,516.24	16,236,452.64
预收销售款	31,446,111.06	2,885,874.56
合 计	361,558,627.30	19,122,327.20

29、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
一、短期薪酬	4,538,633.42	210,369,132.36	210,238,227.13	4,669,538.65
二、离职后福利-设定提存计划		23,030,869.75	23,017,934.07	12,935.68
三、辞退福利		1,837,683.10	1,837,683.10	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	4,538,633.42	235,237,685.21	235,093,844.30	4,682,474.33

(2) 短期薪酬列示

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	4,387,460.37	175,174,275.47	174,972,005.74	4,589,730.10
2、职工福利费		10,030,781.37	10,030,781.37	
3、社会保险费		11,042,820.58	11,036,835.29	5,985.29
其中：医疗保险费		10,408,602.86	10,402,995.68	5,607.18
工伤保险费		634,217.72	633,839.61	378.11
生育保险费				
4、住房公积金		12,796,782.16	12,784,352.16	12,430.00
5、工会经费和职工教育经费	151,173.05	1,324,472.78	1,414,252.57	61,393.26
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	4,538,633.42	210,369,132.36	210,238,227.13	4,669,538.65

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 设定提存计划列示

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
1、基本养老保险		19,485,107.79	19,476,041.09	9,066.70
2、失业保险费		1,062,478.77	1,061,875.15	603.62
3、企业年金		2,483,283.19	2,480,017.83	3,265.36
合计		23,030,869.75	23,017,934.07	12,935.68

30、应交税费

税项	2023.12.31	2022.12.31
增值税	10,374,416.02	595,158.52
企业所得税	20,539,950.26	11,487,385.12
个人所得税	2,072,933.81	92,972.61
城建税	4,669,875.00	42,564.96
教育费附加	89,593.03	16,515.16
房产税	1,908,990.13	479,620.47
土地增值税	16,336,568.44	
印花税	1,389,528.48	157,355.01
地方教育费附加	59,380.90	11,010.12
合计	57,441,236.07	12,882,581.97

31、其他应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应付利息	17,059,822.72	10,181,096.35
应付股利	6,196,132.76	
其他应付款	344,798,260.80	203,357,469.52
合计	368,054,216.28	213,538,565.87

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
单位往来款	266,418,280.85	129,083,001.98
代收代付	7,619,464.12	1,271,148.69
股权收购款	16,107,520.00	48,322,560.00
保证金押金	54,652,995.83	24,680,758.85
合计	344,798,260.80	203,357,469.52

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2023.12.31	未偿还或结转的原因
广州风神汽车有限公司工会委员会	16,107,520.00	未到结算期
广州市花都宏基实业有限公司	62,735,000.00	未到结算期
广州市花都区建设工程质量监督检测室	8,292,000.00	未到结算期
何帆	1,500,000.00	未到结算期
合计	88,634,520.00	

32、一年内到期的非流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
一年内到期的长期借款（附注六、34）	60,434,000.00	19,773,600.00
一年内到期的租赁负债（附注六、36）	32,956,548.64	12,532,123.79
一年内到期的长期应付款（附注六、37）	290,543,648.15	336,306,349.10
合计	383,934,196.79	368,612,072.89

33、其他流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
待转销项税额	105,505,069.79	1,251,047.76
预提融资担保费	95,479.76	
合计	105,600,549.55	1,251,047.76

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

34、应付债券

(1) 应付债券

项 目	2023.12.31	2022.12.31
公司债券	1,006,683,378.22	
减：一年内到期的部分（附注六、32）		
合 计	1,006,683,378.22	

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
广州智都投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2023 年 9 月 12 日	3+2	1,000,000,000.00
合 计	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

(续)

债券名称	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
广州智都投资控股集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）		1,000,000,000.00	10,246,575.34	-3,563,197.13		1,006,683,378.21
合 计		1,000,000,000.00	10,246,575.34	-3,563,197.13		1,006,683,378.22

35、租赁负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
租赁付款额	503,217,568.23	77,449,903.56
减：未确认融资费用	165,370,967.71	7,878,586.78
小计：	337,846,600.52	69,571,316.78
减：一年内到期的租赁负债（附注六、32）	32,956,548.64	12,532,123.79
合 计	304,890,051.88	57,039,192.99

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

36、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款

项 目	2023.12.31	2022.12.31
珠江金融租赁有限公司	275,698,324.98	323,945,774.43
佛山海晟金融租赁股份有限公司	167,003,300.97	593,108,435.52
广州越秀融资租赁有限公司	531,658,345.35	564,436,187.50
前海兴邦金融租赁有限责任公司	270,121,666.66	346,007,499.99
立根融资租赁有限公司	306,134,262.50	
广东粤财金融租赁股份有限公司	252,813,758.33	
分期购置设备款	792,000.00	
住房维修基金	125,870.46	125,535.76
其中：未确认融资费用	177,023,470.91	223,450,278.39
小计：	1,627,324,058.34	1,604,173,154.81
减：一年内到期的长期应付款（附注六、32）	290,543,648.15	336,306,349.10
合计	1,336,780,410.19	1,267,866,805.71

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

37、递延收益

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31	形成原因
政府补助		35,083,500.00		35,083,500.00	收到 2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金；收到 5G 智控无土栽培蓝莓园基地建设补贴资金
合计		35,083,500.00		35,083,500.00	

其中，涉及政府补助的项目：

项目	2023.01.01	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	2023.12.31	与资产相关/与收益相关
广州市保障性租赁住房项目		30,083,500.00					30,083,500.00	与资产相关
花都区 2023 年“菜篮子”工程扶持项目		5,000,000.00					5,000,000.00	与资产相关
合计		35,083,500.00					35,083,500.00	

注 1：广州市保障性租赁住房项目补助资金系本公司之子公司广州市智业房地产开发有限公司收到广州市花都区住房和城乡建设局支付的 2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金。

注 2：花都区 2023 年“菜篮子”工程扶持项目补贴资金系本公司之子公司广州中植睿智绿色农业发展有限公司收到广州市花都区农业农村局支付的 5G 智控无土栽培蓝莓园基地建设补贴资金。

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

38、实收资本

股东名称	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
广州市花都区国有资产监督管理局	1,300,061,045.00			1,300,061,045.00
合计	1,300,061,045.00			1,300,061,045.00

39、资本公积

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
其他资本公积	339,504,904.31	18,289,372.32		357,794,276.63
资本（或股本）溢价	674,839,189.00	17,200.00		674,856,389.00
合计	1,014,344,093.31	18,306,572.32		1,032,650,665.63

注：2023 年 1 月 1 日资本公积为 1,014,344,093.31 元，其中 18,471,919.06 元为本期发生同一控制下企业合并增加。

本期集团内子公司因购买少数股东股权支付的对价与按照新增持股比例计算应享有子公司净资产份额之间的差额，调增资本公积（资本溢价）17,200.00 元。

2023 年广州市规划和自然资源局花都分局将芙蓉嶂渡假村蓝地苑 9899.76 平方米资产无偿划拨给本公司，增加其他资本公积 16,072,643.99 元。

2023 年广州市花都区国有资产监督管理局将新华镇公园前路 27 号丽苑大厦 C11-C16 坛资产无偿划拨给本公司，增加其他资本公积 1,879,746.73 元。

2023 年 12 月 31 日以权益法核算长期股权投资，按照持股比例应确认被投资单位其他权益变动份额，增加其他资本公积 336,981.60 元。

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

40、其他综合收益

项 目	2023.01.01	本期发生额					2023.12.31
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其他综 合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母 公司	税后归属于少 数股东	
(一) 不能重分类进损益的 其他综合收益	-193,227.79	137,358.00			137,358.00		-55,869.79
1、其他权益工具投资公允价 值变动	-193,227.79	137,358.00			137,358.00		-55,869.79
(二) 将重分类进损益的其 他综合收益	986,848,796.68	6,225,040.23	10,025,231.49	1,245,008.05	-5,045,199.31		981,803,597.37
1、房屋土地转换为采用公允 价值模式计量的投资性房地 产形成的利得	986,670,234.45	6,225,040.23	10,025,231.49	1,245,008.05	-5,045,199.31		981,625,035.14
2、权益法下可转损益的其他 综合收益	178,562.23						178,562.23
合 计	986,655,568.89	6,362,398.23	10,025,231.49	1,245,008.05	-4,907,841.31		981,747,727.58

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

41、专项储备

项 目	2023.01.01	企业合并增 加	本期增加	本期减少	2023.12.31	变动原因
一般风险准备金	1,090,424.93		184,630.89		1,275,055.82	
安全生产费		5,777,684.04	2,636,683.37	7,081,987.87	1,332,379.54	
合计	1,090,424.93	5,777,684.04	2,821,314.26	7,081,987.87	2,607,435.36	

注：本期合并增加安全生产费 5,777,684.04 元为收购广东粤进电力发展有限公司合并增加所致。

42、盈余公积

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	25,090,173.07	9,497,584.64		34,587,757.71
合计	25,090,173.07	9,497,584.64		34,587,757.71

43、未分配利润

项目	2023.12.31	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	547,449,152.97	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	55,183,872.27	
调整后期初未分配利润	602,633,025.24	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	152,876,517.62	
减：提取法定盈余公积	9,497,584.64	净利润 10%
提取一般风险准备	184,630.89	
应付利润	15,269,541.32	
期末未分配利润	730,557,786.01	

调整期初未分配利润明细：

（1）由于《企业会计准则解释第 16 号》相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润-814,084.06 元。

（2）由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 55,997,956.33 元。

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

44、营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2023年度	2022 年度
主营业务收入	1,513,631,947.49	385,953,264.82
其他业务收入	12,747,963.22	62,277,531.47
营业收入合计	1,526,379,910.71	448,230,796.29
主营业务成本	1,221,882,621.48	288,508,689.81
其他业务成本	3,928,846.23	2,631,560.24
营业成本合计	1,225,811,467.71	291,140,250.05

（2）主营业务收入（分行业）列示如下：

项目	2023年度	2022 年度
物业经营收入	101,282,547.21	77,160,627.14
资源综合利用服务收入	32,399,430.28	30,248,115.42
土地开发收入	228,718,218.00	
图书销售收入	46,108,502.41	56,280,622.48
商品销售收入	368,567,337.12	214,303,098.63
类金融业务收入	71,250,563.64	7,960,801.15
工程服务收入	609,092,209.41	
修理修配检测服务收入	8,191,842.59	
人力资源服务收入	48,021,296.83	
合计	1,513,631,947.49	385,953,264.82

（3）主营业务成本（分行业）列示如下：

项目	2023年度	2022 年度
物业经营成本	51,140,042.68	18,330,503.72
资源综合利用服务成本	12,809,014.84	18,746,075.54
土地开发成本	186,724,066.47	
图书销售成本	36,555,447.60	44,397,069.83
商品销售成本	319,616,204.93	207,035,040.72
类金融业务成本	95,479.76	

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023年度	2022 年度
工程服务成本	567,363,502.18	
修理修配检测服务成本	5,417,962.24	
人力资源服务成本	42,160,900.78	
合计	1,221,882,621.48	288,508,689.81

（4）营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	物业经营	资源综合利用服务	土地开发
在某一时段内确认收入	101,282,547.21		
在某一时点确认收入		32,399,430.28	228,718,218.00
合计	101,282,547.21	32,399,430.28	228,718,218.00

（续）

项目	图书及商品销售	类金融业务	工程服务
在某一时段内确认收入		71,250,563.64	609,092,209.41
在某一时点确认收入	414,675,839.53		
合计	414,675,839.53	71,250,563.64	609,092,209.41

（续）

项目	修理修配检测服务收入	人力资源服务收入	其他业务收入	合计
在某一时段内确认收入	8,191,842.59	48,021,296.83	885,367.98	838,723,827.66
在某一时点确认收入			11,862,595.24	687,656,083.05
合计	8,191,842.59	48,021,296.83	12,747,963.22	1,526,379,910.71

（5）履约义务相关的信息

本公司收入确认政策详见附注三、22。本公司根据合同的约定，作为主要责任人按照客户需求的品类、标准及时履行供货义务。

不同客户和产品的付款条件有所不同，本公司部分销售以预收款的方式进行，其余销售则授予一定期限的信用期。

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

45、税金及附加

税项	2023 年度	2022 年度
城建税	1,362,226.13	593,348.26
教育费附加	583,546.02	251,607.52
地方教育费附加	388,603.02	170,498.24
土地使用税	1,389,183.00	449,017.84
印花税	6,177,920.48	1,104,471.56
房产税	5,147,206.57	4,445,772.00
车船使用税	33,055.50	411.52
土地增值税	16,340,557.65	
合计	31,422,298.37	7,015,126.94

46、销售费用

项目	2023 年度	2022 年度
中介佣金	362,363.99	80,413.50
车辆费用	85,652.13	57,269.18
包装材料费		25,146.25
宣传推广费	198,805.46	24,523.17
商品损耗		26,953.51
商品盘亏		6,997.21
工资	4,811,056.62	5,606,438.31
福利费	312,147.00	334,063.94
业务招待费	16,237.00	
资产折旧及摊销	105,944.99	
办公费用	124,484.73	
合计	6,016,691.92	6,161,805.07

47、管理费用

项目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	76,121,446.41	31,539,007.80
职工福利费	4,848,898.13	2,941,330.85

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023 年度	2022 年度
保险费	15,951,148.46	8,065,806.38
住房公积金	7,716,016.16	4,367,724.00
工会经费	1,324,472.78	748,769.03
水电及租赁费	2,476,958.08	1,840,831.55
中介机构费	23,490,014.39	5,391,980.99
折旧及摊销	9,004,610.56	3,773,031.53
办公行政费用	2,581,974.63	1,740,538.06
业务招待费	982,300.32	415,064.98
车辆使用及交通费	1,130,151.42	670,360.70
差旅费	1,329,417.17	74,428.46
党建经费	956,474.38	81,754.56
劳务费	1,078,862.21	5,644,199.66
营销宣传费	102,843.34	164,543.03
保洁消防费	640,663.09	564,154.75
修理费	1,412,811.94	
通讯费	24,793.64	14,871.50
劳保费	50,435.12	
残疾人保障金	279,593.57	
投标费	23,909.60	
绿化费	370,842.56	
离退休人员费用	1,352,926.78	
信息系统维护费	372,875.06	
诉讼费	59,978.89	
合计	153,684,418.69	68,038,397.83

48、财务费用

项目	2023 年度	2022 年度
利息费用	100,649,308.45	51,918,481.53
其中：租赁负债利息费用	2,679,691.98	4,474,887.84
减：利息收入	10,579,059.91	30,237,646.74

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023 年度	2022 年度
承兑汇票贴息	19,289,839.13	3,320,867.88
手续费	2,834,210.32	10,226,742.21
合计	112,194,297.99	35,228,444.88

49、其他收益

项目	2023 年度	2022 年度
政府补助	50,948,992.75	528,454.21
个税返还	28,953.26	1,296.49
进项税加计抵减	1,606,503.47	
减免税额	33,927.04	
合计	52,618,376.52	529,750.70

政府补助的具体信息详见附注八、政府补助。

50、投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-5,955,424.67	49,171,391.23
处置长期股权投资产生的投资收益	69,318,381.85	
分步收购子公司在合并日重置原持有股份的公允价值影响		13,125,312.79
交易性金融资产持有期间的投资收益	5,709,107.30	856,517.93
理财产品	417,445.16	9,282,451.30
其他权益工具投资持有期间的投资收益	18,975.09	14,337.29
债权投资收益	12,264,150.94	
合计	81,772,635.67	72,450,010.54

51、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	15,166,034.96	12,538,420.55
按公允价值计量的投资性房地产	56,203,073.15	50,307,275.36
合计	71,369,108.11	62,845,695.91

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

52、信用减值损失

项目	2023 年度	2022 年度
坏账损失	-7,962,798.25	15,141.52
债权投资信用减值损失	-10,345,056.03	
合计	-18,307,854.28	15,141.52

53、资产处置收益

项目	2023 年度	2022 年度
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	3,660,450.55	7,222,783.58
其中：使用权资产	3,660,450.55	7,222,783.58
合计	3,660,450.55	7,222,783.58

54、营业外收入

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益的金额
政府补助收入	236,920.00	5,794.19	236,920.00
罚款、赔偿收入	2,580,564.92	69,769.52	2,580,564.92
无需要支付的负债	14,985,707.36	697,550.80	14,985,707.36
资产报废收益	43,773.56	1,731.30	43,773.56
其他		508,374.38	
合计	17,846,965.84	1,283,220.19	17,846,965.84

注：2022 年度其他项 508,374.38 元，其中 491,685.60 元为广州市花都区新华书店有限公司收到退回办理茶园南路房产证多交滞纳金。

计入当期损益的主要政府补助

项目	2023 年度	2022 年度
与收益相关：		
财政补贴	236,920.00	5,794.19
合计	236,920.00	5,794.19

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

55、营业外支出

项目	2023 年度	2022 年度	计入当期非经常性损益
公益性捐赠支出	233,480.65	165,536.05	233,480.65
非流动资产损坏报废损失	38,146.45	21,682.09	38,146.45
罚款、赔偿款、滞纳金	1,576,620.93	299,479.71	1,576,620.93
盘亏损失	37,445.33		37,445.33
其他支出		800.00	
合计	1,885,693.36	487,497.85	1,885,693.36

56、所得税费用

项目	2023年度	2022年度
当期所得税费用	21,280,169.78	43,034,401.62
递延所得税费用	15,721,103.20	12,210,781.14
合计	37,001,272.98	55,245,182.76

57、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
利息收入	10,579,059.91	30,233,610.82
政府补助	86,269,412.75	120,039.51
其他营业外收入	2,580,564.92	574,078.38
往来款	7,193,641,110.50	183,319,521.76
合计	7,293,070,148.08	214,247,250.47

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2023 年度	2022 年度
日常费用	38,152,442.72	16,298,868.09
营业外支出	1,812,299.50	464,650.04
往来款	6,625,829,936.95	655,756,408.84
合计	6,665,794,679.17	672,519,926.97

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
资金拆借		42,250,355.34
合 计		42,250,355.34

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
长期应付款	595,000,000.00	1,680,000,000.00
资金拆借		42,210,155.67
合 计	595,000,000.00	1,722,210,155.67

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
租赁负债	51,106,053.33	19,518,306.33
利息及手续费支出	107,521,766.38	35,720,277.78
长期应付款	572,816,931.17	75,952,380.95
资金拆借	20,000,000.00	
合 计	751,444,750.88	131,190,965.06

(6) 与租赁相关的总现金流出

项 目	2023 年度
经营租赁：	
租赁负债	51,106,053.33
短期租赁金额	2,476,958.08
合 计	53,583,011.41

58、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023年度	2022年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	167,323,452.10	129,260,693.35

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2023年度	2022年度
加：信用减值损失	18,307,854.28	-15,141.52
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	13,120,517.07	1,497,323.36
投资性房地产		
使用权资产折旧	22,864,864.94	15,328,602.41
无形资产摊销	4,184,812.25	55,264.35
长期待摊费用摊销	7,650,290.92	2,434,553.51
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-3,660,450.55	-7,222,783.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-5,627.11	19,950.79
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-71,369,108.11	-62,845,695.91
财务费用（收益以“-”号填列）	119,939,147.58	65,239,303.21
投资损失（收益以“-”号填列）	-81,772,635.67	-72,450,010.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,576,963.57	83,262.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	20,298,066.77	12,127,518.56
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,793,867,942.71	-2,354,494,641.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,343,526,359.25	-855,816,372.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,195,473,867.35	375,929,715.44
其他	1,517,010.43	
经营活动产生的现金流量净额	-1,728,099,203.28	-2,750,868,457.46
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		
确认使用权资产的租赁	337,120,829.39	
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	864,940,613.06	973,107,344.44
减：现金的期初余额	973,107,344.44	315,171,407.12
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	-108,166,731.38	657,935,937.32

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	2023年度
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	128,767,909.00
其中：广东粤进电力发展有限公司	127,783,509.00
广州合磊建筑工程有限公司	984,400.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	95,891,241.03
其中：广东粤进电力发展有限公司	95,887,884.18
广州合磊建筑工程有限公司	3,356.85
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	32,215,040.00
取得子公司支付的现金净额	65,091,707.97

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	2023年度	2022年度
一、现金	864,940,613.06	973,107,344.44
其中：库存现金	14,944.11	12,494.55
可随时用于支付的银行存款	862,262,164.57	971,909,679.52
可随时用于支付的其他货币资金	2,663,504.38	1,185,170.37
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	864,940,613.06	973,107,344.44
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

59、所有权或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	35,418,915.31	冻结受限资金
投资性房地产	155,781,147.00	广州市业荣房地产开发有限公司将位于广州市花都区风神大道 18 号的 98 套房产用于银行借款质押，中国建设银行固定资产贷款合同编号：440550000GDZC2022N008，抵押合同编号：440550000YBDB2022N007。

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	277,535,086.00	广州智都投资控股集团有限公司将部分资产用于澳门国际银行股份有限公司借款抵押，借款合同编号：0101202302227753，抵押合同编号：0101202302227753DY-1，租赁物清单详见附注六、24 短期借款 注释 2。
租金收益权对应的资产价值	8,394,560.95	广州市花都市场建设有限公司以其部分租金收益权为广州智都投资控股集团有限公司从广州花都稠州村镇银行取得借款做质押，借款合同编号：20225810001006355259，质押合同编号：120225816930001055259。
投资性房地产	283,944,893.00	融资租赁合同（售后回租）编号[20220318001-RZ001] 合同下的租赁物
投资性房地产	224,754,700.00	融资租赁合同（售后回租）编号:第 202209011303 号 合同下的租赁物。
投资性房地产	227,947,600.00	融资租赁合同（售后回租）编号:第 202207011272-1 号 合同下的租赁物。
投资性房地产	63,978,200.00	融资租赁合同（售后回租）编号:第 202207011272-2 号 合同下的租赁物。
投资性房地产	66,004,500.00	融资租赁合同（售后回租）编号:第 202207011272-3 号 合同下的租赁物。
投资性房地产	50,858,434.00	融资租赁合同（售后回租）编号：立根【2023】年租字第[011]号合同下的租赁物
投资性房地产	280,046,700.00	融资租赁合同（售后回租）编号：立根【2023】年租字第[003]号合同下的租赁物
投资性房地产	74,575,200.00	融资租赁合同（售后回租）编号：越租第 202306011440-1 号合同下的租赁物
投资性房地产	240,000,000.00	融资租赁合同（售后回租）编号：【YCFL2023HZ-007】号合同下的租赁物
开发成本	37,389,000.00	广州花都产城建设投资有限公司将其位于广州市花都区邝村东路以东、雅瑶东路以北的工业用地为智都从中国建设银行取得借款做抵押，借款合同编号：HTZ440550000GDZC2023N002，抵押合同编号：HTC440550000ZGDB2023N01L。
无形资产	179,697.70	广州市花都区影剧院有限公司将其新华镇新华路 30 号，3739.5 平方米，公共建筑用地使用权用于广州农村商业银行股份有限公司借款抵押。
广东省绿色投资运营有限公司 59.92%股权享有的净资产份额	1,554,177,429.50	广州智都投资控股集团有限公司以其依法持有广东省绿色投资运营有限公司 59.92%股权为银团贷款合同编号:477390120220508 提供质押担保，质押合同编号: [477390120220023]。
合计	3,580,986,063.46	

注 1：投资性房地产项目中受到限制的租赁物，该租赁物不是房屋所有权或使用权，融资租赁合同下的租赁物主要是房屋配套设备，如：照明及其配套设备、通风及其配套设备、电梯及其配套设备、电力及配套设备、安全防护及其配套设备。

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

60、租赁

(1) 本公司作为承租人

项目	金额
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	2,476,958.08
计入当期损益的采用简化处理的低价值资产租赁费用	
租赁负债的利息费用	2,679,691.98
计入当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	14,779,464.60
与租赁相关的总现金流出	53,583,011.41
售后租回交易产生的相关损益	

(2) 本公司作为出租人

①经营租赁

租赁收入

项 目	本期金额
租赁收入	101,282,547.21
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 46 户，本年度合并范围比上年度增加 24 户，减少 0 户。

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
						直接	间接	
1	广州智都物业经营管理有限公司	10.00	广东 广州	广东 广州	广播、电视、电影和录音制作业		100	划拨
2	广州绿色金融街投资	21,000.00	广东 广	广东 广	商务服 务	100		设立

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方 式
						直接	间接	
	管理有限公司		州	州	业			
3	广州绿金街绿色建材有限公司	400.00	广东广州	广东广州	非金属矿物制品业		60	划拨
4	广州花都绿色融资担保有限公司	20,000.00	广东广州	广东广州	其他金融业	100		设立
5	广州花都基金管理有限公司	20,000.00	广东广州	广东广州	资本市场服务	50		设立
6	广州广花绿色科技投资中心（有限合伙）	1,000.00	广东广州	广东广州	商务服务业		100	划拨
7	广州花都产城建设投资有限公司	110,637.52	广东广州	广东广州	商务服务业	100		设立
8	广州市业荣房地产开发有限公司	1,000.00	广东广州	广东广州	房地产业		100	购买
9	广州市花都城市建设发展有限公司	2,000.00	广东广州	广东广州	房地产业		100	设立
10	广州花都智造产业发展有限公司	100.00	广东广州	广东广州	商务服务业		100	设立
11	广州市宝信房地产开发有限公司	800.00	广东广州	广东广州	房地产业		100	设立
12	广州市健信房地产开发有限公司	200.00	广东广州	广东广州	房地产业		100	设立
13	广州市智业房地产开发有限公司	200.00	广东广州	广东广州	房地产业		100	设立
14	广州市凯信房地产开发有限公司	200.00	广东广州	广东广州	房地产业		100	设立
15	广州市广凯房地产开发有限公司	200.00	广东广州	广东广州	房地产业		100	设立
16	广州市广城房地产开发有限公司	10.00	广东广州	广东广州	房地产业		100	设立
17	广州花都数智建材有限公司	100.00	广东广州	广东广州	其他制造业		100	设立
18	广州花都宝峰能源科技有限公司	50.00	广东广州	广东深圳	非金属矿物制品业		50	设立
19	广州市花都区新华书店有限公司	500.00	广东广州	广东广州	批发业	100		设立
20	广州市花都市场建设有限公司	100.00	广东广州	广东广州	商务服务业	100		设立
21	广州智都新能源有限公司	2,000.00	广东广州	广东广州	电力、热力生产和	100		设立

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方 式
						直接	间接	
					供应业			
22	广州智都特来电新能源有限公司	2,000.00	广东广州	广东广州	专业技术服务业		60	设立
23	广州智都保碧新能源有限公司	2,000.00	广东广州	广东广州	电力、热力生产和供应业		51	设立
24	广州智都新能源科技有限公司	1,000.00	广东广州	广东广州	电力、热力生产和供应业		40	设立
25	广州智岭新能源有限公司	500.00	广东广州	广东广州	电力、热力生产和供应业		100	设立
26	广东省绿色投资运营有限公司	249,504.95	广东广州	广东广州	商务服务业	100		购买
27	广州广花私募基金管理有限公司	5,000.00	广东广州	广东广州	商务服务业		100	购买
28	广州广花资产管理有限公司	5,000.00	广东广州	广东广州	商务服务业		100	购买
29	广州广花中轴线合伙企业（有限合伙）	5,000.00	广东广州	广东广州	商务服务业		100	购买
30	广州广花旅游开发有限公司	500.00	广东广州	广东广州	公共设施管理业		100	设立
31	广东省智都绿色商业保理有限公司	10,000.00	广东广州	广东广州	商务服务业		100	购买
32	深圳市聚智通信息技术有限公司	300.00	广东广州	广东深圳	商务服务业		100	购买
33	广州蝠盛投资中心（有限合伙）	10,000.00	广东广州	广东深圳	商务服务业		100	购买
34	广州北站综合枢纽建设投资中心（有限合伙）	8,000.00	广东广州	广东广州	商务服务业		49	购买
35	广州绿色水务投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00	广东广州	广东广州	资本市场服务		100	购买
36	广州中植睿智绿色农业发展有限公司	1,000.00	广东广州	广东广州	科技推广和应用服务业		100	设立
37	广州中植恒智绿色农业科技有限公司	4,000.00	广东广州	广东广州	农业		70	设立
38	广州市绿色商业发展	9,000.00	广东广州	广东广州	批发业		100	设立

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方 式
						直接	间接	
	有限公司		州	州				
39	广州花都专精特新壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	50,000.00	广东广州	广东广州	资本市场服务		100	设立
40	广州智都城市运营管理有限公司	900.00	广东广州	广东广州	商务服务业	100		设立
41	广州花都万物城市运营服务有限公司	1,000.00	广东广州	广东广州	公共设施管理业	65		设立
42	广州合磊建筑工程有限公司	4,000.00	广东广州	广东广州	房屋建筑业	100		购买
43	广东粤进电力发展有限公司	35.60	广东广州	广东广州	电力、热力生产和供应业	51		购买
44	广东力炜劳动服务有限公司	1,150.00	广东广州	广东广州	装卸搬运和仓储业		100	购买
45	广东能洋电力建设有限公司	5,000.00	广东广州	广东广州	建筑安装业		100	购买
46	广东宏力工程检测有限公司	1,000.00	广东广州	广东广州	土木工程建筑业		100	购买

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
广东粤进电力发展有限公司	51.00	9,840,411.54		71,952,942.11
广州花都基金管理有限公司	50.00	771,925.93		111,636,238.13

注：广州花都基金管理有限公司由智都公司与广州金控基金管理有限公司各持股 50%，根据广州花都基金管理有限公司章程第三十条和第三十一条公司董事会成员为 3 人，其中智都公司委派董事 1 人，广金基金委派董事 1 人，职工董事 1 人，董事会设董事长一人，董事长由智都公司委派的董事担任。智都公司对基金公司拥有实际控制权。

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广东粤进电力发展有限公司	412,863,134.58	63,749,511.14	476,612,645.72	325,554,774.61	4,215,132.09	329,769,906.70
广州花都基金管理有限公司	142,382,309.14	82,300,351.51	224,682,660.65	791,419.00		791,419.00

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州花都基金管理有限公司	168,453,711.49	58,598,410.77	227,052,122.26	1,617,028.74		1,617,028.74

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广东粤进电力发展有限公司	684,850,499.97	20,082,472.54	20,082,472.54	53,334,107.91
广州花都基金管理有限公司	160,377.36	-1,543,851.87	-1,543,851.87	-2,365,090.71

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州花都基金管理有限公司	997,051.89	24,114,036.27	24,114,036.27	-1,526,450.49

2、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	取得的股权比例 (%)	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
广东粤进电力发展有限公司	2023年4月30日	股权收购协议	51	684,850,499.97	20,082,472.54	16,036,982.67
广州合磊建筑工程有限公司	2023年1月31日	股权收购协议	100	8,028,377.27	2,377,991.69	5,485,771.53

注 1：根据北京中同华资产评估有限公司出具的《中山市电力实业发展有限公

司拟对平台公司广东粤进电力发展有限公司实施股权多元化改革涉及的广东粤进电力发展有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告》（中同华评报字【2023】第 081186 号），在评估基准日 2023 年 4 月 30 日，采用资产基础法和收益法进行了评估，最终选用收益法的评估结果作为本次资产评估的评估结论，即：广东粤进电力发展有限公司股东全部权益的市场价值为 25,055.59 万元。

经交易各方协商一致，同意目标公司本次股权转让以整体估值为 250,555,900.00 元为基础确定交易价格。广东粤进电力发展有限公司 51%股权的交易对价最终确定为 127,783,509.00 元。

注 2：根据广州嘉泰资产评估与土地房地产估价有限公司出具的评估报告《广州智都投资控股集团有限公司拟并购股权涉及的广州合磊建筑工程有限公司股东全部权益价值评估报告》（穗嘉泰评报资字【2023】第 ZZ029 号），在评估基准日 2023 年 1 月 31 日，采用资产基础法和收益法进行了评估，最终选用收益法的评估结果作为本次资产评估的评估结论，即：广州合磊建筑工程有限公司股东全部权益的市场价值为 98.44 万元。

经交易各方协商一致，同意目标公司本次股权转让以整体估值 98.44 万元为基础确定交易价格。广州合磊建筑工程有限公司 100%股权的交易对价最终确定为 984,400.00 元。

(2) 合并成本及商誉

项 目	广东粤进电力发展有限 公司	广州合磊建筑工程有限 公司
合并成本	127,783,509.00	984,400.00
—现金	127,783,509.00	984,400.00
—非现金资产的公允价值		
—发行或承担的债务的公允价值		
—发行的权益性证券的公允价值		
—或有对价的公允价值		
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		
—其他		
合并成本合计	127,783,509.00	984,400.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	63,315,356.37	308,316.37
商誉	64,468,152.63	676,083.63

①大额商誉形成的主要原因

注：由于收益法评估是从公司整体资产预期收益出发，基于被评估单位历史经营业绩和管理层对企业未来的前景预测，而形成的增值。其增值不仅体现在被评估

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位的存量有形资产及各项可辨认无形资产上，更多体现于被评估单位所具备的，包括行业管理经验、市场地位、客户资源、团队优势等方面的整体无形资产上。因此评估增加的价值无法调整至具体可辨认资产项目中。依据评估公允价值确定的支付交易对价大于取得的可辨认净资产公允价值的差额形成商誉。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	广东粤进电力发展有限公司		广州合磊建筑工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	495,691,553.04	495,691,553.04	310,277.45	310,277.45
货币资金	95,887,884.18	95,887,884.18	3,356.85	3,356.85
应收票据	2,837,862.14	2,837,862.14		
应收账款	79,471,915.52	79,471,915.52		
预付账款	4,153,558.77	4,153,558.77		
其他应收款	15,713,788.13	15,713,788.13	306,920.60	306,920.60
存货	6,729,655.44	6,729,655.44		
合同资产	227,242,776.41	227,242,776.41		
其他流动资产	10,782,801.98	10,782,801.98		
固定资产	43,551,667.66	43,551,667.66		
无形资产	5,414,313.61	5,414,313.61		
长期待摊费用	201,836.53	201,836.53		
递延所得税资产	251,607.14	251,607.14		
使用权资产	3,451,885.53	3,451,885.53		
负债：	360,215,003.22	360,215,003.22	1,961.08	1,961.08
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00		
应付账款	83,932,077.63	83,932,077.63		
预收账款	3,049,816.14	3,049,816.14		
合同负债	229,637,774.44	229,637,774.44		
应交税费	2,089,654.49	2,089,654.49	-38.92	-38.92
其他应付款	13,030,180.74	13,030,180.74	2,000.00	2,000.00
其他流动负债	4,891,478.52	4,891,478.52		
租赁负债	3,584,021.26	3,584,021.26		
净资产	135,476,549.82	135,476,549.82	308,316.37	308,316.37

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	广东粤进电力发展有限公司		广州合磊建筑工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
减：少数股东权益	66,383,509.41	66,383,509.41		
专项储备	5,777,684.04	5,777,684.04		
取得的净资产	63,315,356.37	63,315,356.37	308,316.37	308,316.37

注 1：广东粤进电力发展有限公司购买日账面价值，已经广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了中诚信审字（2023）第 1558 号标准无保留意见审计报告。

注 2：广州合磊建筑工程有限公司购买日账面价值，已经广州中信诚会计师事务所有限公司审计，并出具诚专字（2023）第 057 号《广州合磊建筑工程有限公司清产核资专项审计报告》。

3、同一控制下企业合并

（1）本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
广州智都物业经营管理有限公司	100	同受广州市花都区国有资产监督管理局控制	2023 年 1 月 1 日	管理权转移
广州绿金街绿色建材有限公司	60	同受广州市花都区国有资产监督管理局控制	2023 年 1 月 1 日	管理权转移
广州广花绿色科技投资中心（有限合伙）	100	同受广州市花都区国有资产监督管理局控制	2023 年 1 月 1 日	管理权转移

（续）

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
广州智都物业经营管理有限公司			575,872.42	234,775.96
广州绿金街绿色建材有限公司			1,861,195.31	561,852.08
广州广花绿色科技投资中心（有限合伙）				792.73

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 合并成本

本期发生的同一控制下企业合并均为广州市花都区国有资产监督管理局无偿划拨，无合并成本。

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	同一控制下企业合并汇总	
	合并日	上期期末
资产：	92,872,481.11	92,872,481.11
货币资金	877,911.89	877,911.89
应收款项	1,157,329.60	1,157,329.60
其他应收款	258,968.18	258,968.18
其他流动资产	856,422.42	856,422.42
长期股权投资	85,206,225.95	85,206,225.95
固定资产	4,515,623.07	4,515,623.07
负债：	8,760,676.14	8,760,676.14
应付账款	1,008,385.10	1,008,385.10
应付职工薪酬	1,174,948.74	1,174,948.74
应交税费	23,093.10	23,093.10
其他应付款	5,451,826.44	5,451,826.44
长期借款	976,887.00	976,887.00
长期应付款	125,535.76	125,535.76
净资产	84,111,804.97	84,111,804.97
减：少数股东权益	9,641,929.58	9,641,929.58
取得的净资产	74,469,875.39	74,469,875.39

4、其他原因的合并范围变动

本公司 2023 年纳入合并范围的子公司共 46 户，较 2022 年增加 24 户，减少 0 户，其中 2023 年设立增加 16 户，并购增加 5 户，无偿划入增加 3 户。

编号	公司名称	2023年变动原因
1	广州花都绿色融资担保有限公司	设立
2	广州市广城房地产开发有限公司	设立

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

编号	公司名称	2023年变动原因
3	广州花都数智建材有限公司	设立
4	广州花都宝峰能源科技有限公司	设立
5	广州智都新能源有限公司	设立
6	广州智都特来电新能源有限公司	设立
7	广州智都保碧新能源有限公司	设立
8	广州智都新能源科技有限公司	设立
9	广州智岭新能源有限公司	设立
10	广州广花旅游开发有限公司	设立
11	广州中植睿智绿色农业发展有限公司	设立
12	广州中植恒智绿色农业科技有限公司	设立
13	广州市绿色商业发展有限公司	设立
14	广州花都专精特新壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	设立
15	广州智都城市运营管理有限公司	设立
16	广州花都万物城市运营服务有限公司	设立
17	广州合磊建筑工程有限公司	并购
18	广东粤进电力发展有限公司	并购
19	广东力炜劳动服务有限公司	并购
20	广东能洋电力建设有限公司	并购
21	广东宏力工程检测有限公司	并购
22	广州智都物业经营管理有限公司	无偿划拨
23	广州绿金街绿色建材有限公司	无偿划拨
24	广州广花绿色科技投资中心（有限合伙）	无偿划拨

5、在合营企业或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业和联营企业

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 （%）		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
深圳市普路通供应链管理 股份有限公司	广东深圳	广东深圳	商务服务业		10.67	权益法
中电建智都城市投资有限	广东广州	广东广州	生态保护和	40.00		权益法

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合营企业或 联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	对合营企业或联 营企业投资的会
公司			环境治理业		
广州花都稠州村镇银行股份 有限公司	广东广州	广东广州	货币金融服 务	10.00	权益法
广州广金硬科壹号股权投资 合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	资本市场服 务	15.62	权益法
广州仕天材料科技有限公 司	广东广州	广东广州	化学原料和 化学制品制 造业	9.86	权益法
广州鸿德捌号股权投资合 伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	资本市场服 务	32.63	权益法
广州广金睿德柒号股权投 资合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	资本市场服 务	79.36	权益法
广州花都广建工程建设有 限公司	广东广州	广东广州	房屋建筑业	9.00	权益法
广州空铁新城投资发展有 限公司	广东广州	广东广州	商务服务业	49.00	权益法
中电科（广州）产业园有 限公司	广东广州	广东广州	房地产业	10.00	权益法
广州市广花房地产开发有 限公司	广东广州	广东广州	房地产业	35.00	权益法
广州市文化金融服务中心 有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业	37.50	权益法

(2) 重要合营企业和联营企业的主要财务信息

项目	2023.12.31余额/2023年1-12月发生额		
	中电建智都城市投 资有限公司	广州空铁新城投资 发展有限公司	广州市广花房地产 开发有限公司
流动资产	44,107,473.67	12,099,573.47	1,418,269,380.49
非流动资产	1,254,289,914.55	27,607.64	97,560.36
资产合计	1,298,397,388.22	12,127,181.11	1,418,366,940.85
流动负债	137,875,332.24	1,825,169.49	1,410,964,466.90
非流动负债	788,359,143.59		
负债合计	926,234,475.83	1,825,169.49	1,410,964,466.90
净资产	372,162,912.39	10,302,011.62	7,402,473.95
按持股比例计算的净资产份额	148,865,164.96	5,047,985.69	2,590,865.88
调整事项			

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31余额/2023年1-12月发生额		
	中电建智都城市投资有限公司	广州空铁新城投资发展有限公司	广州市广花房地产开发有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	148,865,164.96	5,047,985.69	2,590,865.88
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	877,358.49	500,123.07	
净利润	-12,837,087.61	222,220.09	-622,976.87
其他综合收益			
综合收益总额	-12,837,087.61	222,220.09	-622,976.87
本年度收到的来自联营企业的股利			

（续）

项目	2023.12.31余额/2023年1-12月发生额	
	广州花都稠州村镇银行股份有限公司	广州广金硬科壹号股权投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	4,659,374,852.26	231,125,666.67
非流动资产	106,286,016.81	
资产合计	4,765,660,869.07	
流动负债	4,136,333,834.73	157,376.71
非流动负债	9,521,163.90	
负债合计	4,145,854,998.63	157,376.71
净资产	619,805,870.44	230,968,289.96
按持股比例计算的净资产份额	61,980,587.04	36,071,010.75
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	49,366,677.16	36,077,246.89
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	200,953,202.45	
净利润	58,460,941.52	-156,710.04
其他综合收益		
综合收益总额	58,460,941.52	-156,710.04
本年度收到的来自联营企业的股利	1,500,000.00	

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

项目	2023.12.31余额/2023年1-12月发生额		
	广州仕天材料科技有 限公司	广州鸿德捌号股权 投资合伙企业（有 限合伙）	广州广金睿德柒号 股权投资合伙企业 （有限合伙）
流动资产	162,412,572.64	99,324,619.80	25,245,491.37
非流动资产	117,158,988.10		
资产合计	279,571,560.74	99,324,619.80	25,245,491.37
流动负债	134,811,044.20	351,154.08	87,000.00
非流动负债	17,955,893.61		
负债合计	152,766,937.81	351,154.08	87,000.00
净资产	126,804,622.93	98,973,465.72	25,158,491.37
按持股比例计算的净资产份额	12,502,935.82	32,295,041.86	9,983,518.34
调整事项			
对联营企业权益投资的账面价值	12,502,935.82	32,295,041.86	9,983,518.34
存在公开报价的联营企业权益投资的 公允价值			
营业收入	247,160,185.30		
净利润	5,175,615.25	-22,304,073.89	-41,508.63
其他综合收益			
综合收益总额	5,175,615.25	-22,304,073.89	-41,508.63
本年度收到的来自联营企业的股利			

（续）

项目	2023.12.31余额/2023年1-12月发生额		
	广州花都广建工程 建设有限公司	中电科（广州）产 业园有限公司	广州市文化金融服 务中心有限公司
流动资产	127,608,507.86	16,589,329.74	2,016,476.34
非流动资产	285,919.98	10,064,043.89	19,366.08
资产合计	127,894,427.84	26,653,373.63	2,035,842.42
流动负债	23,675,138.44	238,134.01	75,606.88
非流动负债			
负债合计	23,675,138.44	238,134.01	75,606.88

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31余额/2023年1-12月发生额		
	广州花都广建工程 建设有限公司	中电科（广州）产 业园有限公司	广州市文化金融服 务中心有限公司
净资产	100,475,049.40	26,415,239.62	1,960,235.54
按持股比例计算的净资产份额	9,379,736.05	2,641,523.96	735,088.33
调整事项			
对联营企业权益投资的账面价值	9,042,809.00	2,641,523.96	735,088.33
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	250,074,548.08	786,792.40	1,859,902.28
净利润	482,322.18	-661,986.87	85,075.83
其他综合收益			
综合收益总额	482,322.18	-661,986.87	85,075.83
本年度收到的来自联营企业的股利			

（续）

项目	2022.12.31余额/2022年1-12月发生额		
	广州越兴房地产开 发有限公司	广州空铁新城投资 发展有限公司	中电建智都城市投 资有限公司
流动资产	6,689,267.47	10,141,779.82	7,132,411.12
非流动资产		37,813.12	877,895,588.88
资产合计	6,689,267.47	10,179,592.94	885,028,000.00
流动负债		99,801.41	650,028,000.00
非流动负债			225,000,000.00
负债合计		99,801.41	875,028,000.00
净资产	6,689,267.47	10,079,791.53	10,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	2,675,706.99	4,939,097.85	4,000,000.00
调整事项			
对联营企业权益投资的账面价值	2,675,669.66	4,939,097.85	4,000,000.00
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入		227,646.96	
净利润	-2,859,690.26	79,791.53	

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31余额/2022年1-12月发生额		
	广州越兴房地产开发有限公司	广州空铁新城投资发展有限公司	中电建智都城市投资有限公司
其他综合收益			
综合收益总额	-2,859,690.26	79,791.53	
本年度收到的来自联营企业的股利			

（续）

项目	2022.12.31余额/2022年1-12月发生额		
	广州市文化金融服务中心有限公司	广州鸿德捌号股权投资合伙企业（有限合伙）	广州市广花房地产开发有限公司
流动资产	2,114,407.21	121,283,539.61	1,303,365,861.65
非流动资产	24,585.26		23,700.00
资产合计	2,138,992.47	121,283,539.61	1,303,389,561.65
流动负债	263,832.76	6,000.00	1,295,364,110.83
非流动负债			
负债合计	263,832.76	6,000.00	1,295,364,110.83
净资产	1,875,159.71	121,277,539.61	8,025,450.82
按持股比例计算的净资产份额	703,184.89	39,572,861.17	2,808,907.79
调整事项			
对联营企业权益投资的账面价值	703,184.89	39,572,631.72	2,808,907.79
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	1,482,987.20		
净利润	115,083.10	69,300,624.14	25,450.82
其他综合收益			
综合收益总额	115,083.10	69,300,624.14	25,450.82
本年度收到的来自联营企业的股利	73,667.99		

（3）不重要的合营和联营企业的汇总财务信息

项目	2023.12.31余额/2023年1-12月发生额	2022.12.31余额/2022年1-12月发生额
联营企业：		

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31余额/2023年1-12月发生额	2022.12.31余额/2022年1-12月发生额
投资账面价值合计		147,728,411.67
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润		4,557,033.88
—其他综合收益		
—综合收益总额		4,557,033.88

八、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
广州市保障性租赁住房项目		30,083,500.00					30,083,500.00	与资产相关
花都区 2023 年“菜篮子”工程扶持项目		5,000,000.00					5,000,000.00	与资产相关
合计		35,083,500.00					35,083,500.00	

2、计入当期损益的政府补助情况

补助项目	本期计入损益金额	上期计入损益金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
绿色金融改革创新试验区展示服务中心项目		409,711.19	其他收益	与收益相关
失业待遇补贴		53,916.85	其他收益	与收益相关
其他补助		5,794.19	营业外收入	与收益相关
一次性留工补助		13,125.00	其他收益	与收益相关
招商专项奖励	50,000,000.00		其他收益	与收益相关
专项奖励金	800,000.00		其他收益	与收益相关
广州市轨道交通九号线花都段项目飞鹤岭站风神公社三期拆迁补偿	236,920.00		营业外收入	与收益相关
广州市荔湾区南源街市容环境卫生站-垃圾分类站桶指导经费	46,915.20		其他收益	与收益相关
广州市实体书店参加2023南国书香节暨羊城书展补贴项目	35,000.00		其他收益	与收益相关

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	本期计入损益金额	上期计入损益金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
小微企业社会保险补贴	32,571.27		其他收益	与收益相关
稳岗补贴	25,510.50	51,701.17	其他收益	与收益相关
收到区金融工作局返来2019年度绿色保险补贴	4,665.60		其他收益	与收益相关
扩岗补助	4,330.18		其他收益	与收益相关
合 计	51,185,912.75	534,248.40		

本期无退回的政府补助情况

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	74,856,088.57		611,247,038.55	686,103,127.12
上市公司股权投资	74,856,088.57			74,856,088.57
非上市公司股权投资			611,247,037.93	611,247,037.93
理财产品			0.62	0.62
（二）其他权益工具投资	378,813.36		50,000.00	428,813.36
广州市文化金融服务中心有限公司			50,000.00	50,000.00
南方出版传媒股份有限公司	378,813.36			378,813.36
（三）投资性房地产			1,976,322,432.00	1,976,322,432.00
1、出租的土地使用权			130,357,749.00	130,357,749.00
2、出租的建筑物			1,845,964,683.00	1,845,964,683.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额	75,234,901.93		2,587,619,470.55	2,662,854,372.48

2、持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据为市场交易价格。

3、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息：对于非上市公司股权投资的公允价值计量采用市场法中可对比上市公司市销率作

为参考进行估值；对于投资性房地产项目市价的确定依据为深圳市同致诚资产评估土地房地产估价顾问有限公司采用收益法评估价值。

十、关联方及其交易

1、关联方情况

（1）母公司基本情况

①本公司的母公司

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（%）
广州市花都区国有资产监督管理局	广东广州	政府	不适用	100.00	100.00

②本公司的最终控制方为：广州市花都区国有资产监督管理局

（2）本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

（3）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、5“在合营企业或联营企业中的权益”。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
深圳市普路通供应链管理股份有限公司	联营企业
中电建智都城市投资有限公司	合营企业
广州花都稠州村镇银行股份有限公司	联营企业
广州广金硬科壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
广州仕天材料科技有限公司	联营企业
广州鸿德捌号股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
广州广金睿德柒号股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
广州花都广建工程建设有限公司	联营企业
广州空铁新城投资发展有限公司	合营企业
中电科（广州）产业园有限公司	联营企业
广州市广花房地产开发有限公司	合营企业

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合营或联营企业名称	与本公司的关系
广州市文化金融服务中心有限公司	联营企业

(4) 其他关联方情况

本公司在报告期内无其他关联方。

2、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方交易定价原则：按市场公允价值定价。

报告期内不存在购销商品、提供和接受劳务的关联交易。

(2) 存在控制关系且纳入合并会计报表范围的子公司，其相互之间及与母公
司之间的交易已经抵销。

(3) 不存在与其他关联方之间的交易。

(4) 关联方往来情况如下：

项目	对方单位	2023.12.31		2022.12.31		关联方关系
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
应收账款	中电建智都城市建设投资有限公司			328,228.65		合营企业
其他应收款	广州市广花房地产开发有限公司	491,074,321.33	147,322.30	446,231,500.00		合营企业
其他应收款	中电建智都城市建设投资有限公司	20,294,486.11	6,088.35	160,000,000.00		合营企业
其他应收款	广州市花都区国有资产监督管理局	100,000.00	30.00			母公司
其他应付款	广州花都稠州村镇银行股份有限公司	69,666.67				联营企业

3、关联方担保

(1) 本公司作为担保方：

担保方	被担保方	2023.12.31	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
广州智都投资控股集团有限公司	广东省智都绿色商业保理有限公司	10,000,000.00	2023.12.14	2024.12.31	否
广州智都投资控股集团有限公司	广州绿色金融街投资管理有限公司	29,000,000.00	2023.12.4	2024.12.31	否
广州智都投资控股	广州绿色金融街投	30,000,000.00	2023.9.26	2024.9.25	否

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

担保方	被担保方	2023.12.31	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
集团有限公司	资产管理有限公司				
广州智都投资控股集团有限公司	广州绿色金融街投资管理有限公司	30,000,000.00	2022.11.22	2024.5.22	否
广州智都投资控股集团有限公司	广州绿色金融街投资管理有限公司	40,000,000.00	2023.11.3	2025.11.3	否
广州智都投资控股集团有限公司	广州绿色金融街投资管理有限公司	60,000,000.00	2023.8.25	2026.8.25	否
广州智都投资控股集团有限公司	广州花都产城建设投资有限公司	91,000,000.00	2023.6.1	2036.12.31	否
广州智都投资控股集团有限公司	广州中植睿智绿色农业发展有限公司	127,020,000.00	2023.9.27	2033.9.26	否
广州智都投资控股集团有限公司	广州绿色金融街投资管理有限公司	1,000,000.00	2023.12.14	2024.12.31	否

(2) 本公司作为被担保方：

担保方	被担保方	2023.12.31	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
广州市业荣房地产开发有限公司	广州智都投资控股集团有限公司	71,880,000.00	2022.12.30	2034.12.29	否
广州市花都市场建设有限公司	广州智都投资控股集团有限公司	151,830,700.00	2022.11.11	2027.11.10	否

4、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出：				
中电建智都城市建设投资有限公司	20,000,000.00	2023年12月20日	2024年3月19日	用于花都区城西石场建筑用花岗岩矿项目建设，年利率7%
合计	20,000,000.00			

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 其他或有负债及其财务影响

广东省绿色投资运营有限公司对深圳北辰大宇壹号投资中心进行债权投资，该项目投资成本 46,480,000.00 元，账面价值 44,542,405.37 元。项目以深圳北辰大宇壹号投资中心（有限合伙）为交易主体受让成都狮之吼科技有限公司 2.7778%股权，

其中深圳北辰资产管理有限公司为普通合伙人，绿色运营为有限合伙人，上市公司四川迅游网络科技股份有限公司采用 100%换股的方式购买狮之吼全体老股东的股权。该项目约定自绿色运营完成出资之日起满 18 个月之日后 10 个工作日内，有权要求深圳北辰资产管理有限公司回购所有合伙份额，实控人杨宁及创融金控（深圳）有限公司承担回购及差额补足责任。2017 年 12 月 8 日，迅游科技对应本项目新发行的 60,050,549 股股份在深交所上市，北辰大宇壹号基金通过换股方式取得了其中 1,896,333 股迅游科技股票。2017 年 8 月 31 日，绿色投资因监管要求，向证监会承诺锁定有限合伙份额 36 个月。2020 年 12 月 8 日，北辰大宇壹号基金通过换股取得的迅游科技股票解除限售，深圳北辰资产管理有限公司及实控人等未能按时回购绿金投资合伙份额，项目发生逾期。广东省绿色投资运营有限公司 2022 年 4 月向深圳国际仲裁委员会申请仲裁，已冻结北辰资产、创融金控及实控人杨宁基金账户及相关可执行财产，2023 年 11 月 30 日，深圳仲裁庭出具延期通知，案件开庭后尚未作出裁决。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

①2024 年 1 月 10 日，本公司已发行广州智都投资控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行企业债券（第一期）（交易所债券简称：24 智都 01，债券代码：821003；银行间债券简称：24 广州智都债 01，债券代码：2480014），发行金额为 4.80 亿元，票面利率为 3.3%。

②本公司之子公司广东省绿色投资运营有限公司（以下简称：绿色投资）拟购买深圳市普路通供应链管理股份有限公司（以下简称：普路通）5%股份，与陈书智先生通过协议转让方式将其持有的 18,665,903 股股份（占公司股份总数的 5%）转让给绿色投资，并放弃本次股份转让后所持普路通剩余的 45,483,664 股股份（占普路通股份总数的 12.18%）所对应的全部表决权、提案权等相应股东权利。本次协议转让及表决权放弃完成后，普路通控股股东将变更为绿色投资。该事项最新进展：2024 年 3 月 26 日，普路通收到陈书智先生的通知，获悉其协议转让股份事项的过户手续已办理完成，并收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，过户日期为 2024 年 3 月 25 日。

十四、母公司财务报表项目注释

1、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

类别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	494,899,891.17	133.12	494,899,758.05
合计	494,899,891.17	133.12	494,899,758.05

本公司应收账款期初无余额。

（2）坏账准备

本公司对政府、国企及关联方组合，按照固定损失率万分之三计提坏账，除政府、国企及关联方外的应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

①2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
国投物产有限公司	494,456,162.52			款项很可能收回
合计	494,456,162.52			

本公司对国投物产有限公司采用单项计提坏账准备，原因为本公司对国投物产有限公司应收账款账龄在 60 天内，且在合同规定时间内已经全额收回该应收账款，不存在违约风险。

②组合——国企及政府、关联方

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
国企及政府	115,500.00	0.03	34.65
关联方组合	328,228.65	0.03	98.47
合计	443,728.65	0.03	133.12

（3）坏账准备的变动

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少		2023.12.31
			转回	转销或核销	
坏账准备		133.12			133.12
合计		133.12			133.12

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 494,899,891.17

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

元，占应收账款期末余额合计数的比例 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇
总金额 133.12 元。

单位名称	2023.12.31	账龄	占应收账款总额 的比例（%）	坏账准备期 末余额
国投物产有限公司	494,456,162.52	1年以内	99.91	
中电建智都城市投资有限公司	328,228.65	1年以内	0.07	98.47
广州市花都区市场监督管理局	115,500.00	1年以内	0.02	34.65
合计	494,899,891.17		100.00	133.12

2、其他应收款

种类	2023.12.31	2022.12.31
应收股利		291,667.00
应收利息		
其他应收款	4,415,114,318.14	2,562,413,366.22
合计	4,415,114,318.14	2,562,705,033.22

(1) 其他应收款及坏账准备

类别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	4,423,530,678.89	8,416,360.75	4,415,114,318.14
合计	4,423,530,678.89	8,416,360.75	4,415,114,318.14

(续)

类别	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	2,562,413,366.22		2,562,413,366.22
合计	2,562,413,366.22		2,562,413,366.22

①坏账准备

A.2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

类别	账面余额	未来12月内预期信 用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				

广州智都投资控股集团有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	账面余额	未来12个月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
保证金、押金及备用金组合	1,552,581.46			款项很可能收回
关联方组合	4,387,193,523.31			款项很可能收回
合计	4,388,746,104.77			

B.2023 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备。

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
国企及政府	5,127,208.51	0.03	1,538.16	
关联方组合	20,294,486.11	0.03	6,088.35	
合计	25,421,694.62	0.03	7,626.51	

C.2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备。

类别	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提：				
花都区新型冠状病毒肺炎疫情防控指挥部办公室	9,362,879.50	89.81	8,408,734.24	预计不能全部收回
合计	9,362,879.50	89.81	8,408,734.24	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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）	
2023年1月1日余额				
期初余额在本期				
——转入第一阶段				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
本期计提		7,626.51	8,408,734.24	8,416,360.75
本期转回				
本期转销				
本期核销				

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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				
2023年12月31余额		7,626.51	8,408,734.24	8,416,360.75

③其他应收款按款项性质分类情况

项目	2023.12.31	2022.12.31
往来款	5,240,920.55	6,857,840.66
押金	1,822,854.00	43,000.00
备用金		52,117.76
资金拆借	4,407,076,529.38	2,555,460,407.80
垫付款	9,390,374.96	
合计	4,423,530,678.89	2,562,413,366.22

④其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	与本公司关系	2023.12.31	占总额比例 (%)	坏账准备期末余额	账龄分析
广州市广凯房地产开发有限公司	资金拆借	关联方	1,802,245,038.96	40.74		1年以内： 1,142,200,038.96 1-2年： 660,045,000.00
广州市健信房地产开发有限公司	资金拆借	关联方	804,087,948.33	18.18		1年以内： 433,994,540.53 1-2年： 370,093,407.8
广州市宝信房地产开发有限公司	资金拆借	关联方	594,863,208.87	13.45		1年以内： 208,342,248.87 1-2年： 386,520,960.00
广州市广城房地产开发有限公司	资金拆借	关联方	534,789,356.11	12.09		1年以内： 534,789,356.11
广州市智业房地产开发有限公司	资金拆借	关联方	277,762,367.37	6.28		1年以内： 66,577,367.37 1-2年： 211,185,000.00
合计			4,013,747,919.64	90.74		

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

长期股权投资分类

项目	2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,684,350,691.01		4,684,350,691.01
对合营企业投资	153,913,150.65		153,913,150.65
对联营企业投资	12,021,314.56		12,021,314.56
合计	4,850,285,156.22		4,850,285,156.22

(续)

项目	2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,119,892,782.01		4,119,892,782.01
对合营企业投资	8,939,097.85		8,939,097.85
对联营企业投资	132,707,828.66		132,707,828.66
合计	4,261,539,708.52		4,261,539,708.52

对子公司投资

被投资单位	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
广州花都产城建设投资有限公司	1,285,133,493.28	3,440,000.00		1,288,573,493.28
广州花都基金管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
广州绿色金融街投资管理有限公司	10,000,000.00	200,000,000.00		210,000,000.00
广州市花都市场建设有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
广州市花都区新华书店有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
广东省绿色投资运营有限公司	2,718,759,288.73			2,718,759,288.73
广州花都绿色融资担保有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00
广州智都新能源有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00
广州智都城市运营管理有限公司		9,000,000.00		9,000,000.00
广州合磊建筑工程有限公司		984,400.00		984,400.00
广州花都万物城市运营服务有限公司		3,250,000.00		3,250,000.00

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2023.01.01	本期增加	本期减少	2023.12.31
广东粤进电力发展有限公司		127,783,509.00		127,783,509.00
合计	4,119,892,782.01	564,457,909.00		4,684,350,691.01

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

对联营、合营企业投资

被投资单位	2023.01.01 余额	本期增减变动				其他权益变动
		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						
广州空铁新城投资发展有限公司	4,939,097.85			108,887.84		
中电建智都城市投资有限公司	4,000,000.00	150,000,000.00		-5,134,835.04		
小计：	8,939,097.85	150,000,000.00		-5,025,947.20		
二、联营企业						
中电科（广州）产业园有限公司	2,707,722.65			-66,198.69		
广州花都广建工程建设有限公司		8,999,400.00		43,409.00		336,981.60
广汽埃安新能源汽车股份有限公司	100,000,106.01					
禾多科技（北京）有限公司	30,000,000.00					
小计：	132,707,828.66	8,999,400.00		-22,789.69		336,981.60
合计	141,646,926.51	158,999,400.00		-5,048,736.89		336,981.60

（续）

被投资单位	本期增减变动			2023.12.31 余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他减少		
一、合营企业					
广州空铁新城投资发展有限公司				5,047,985.69	

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	本期增减变动			2023.12.31 余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他减少		
中电建智都城市投资有限公司				148,865,164.96	
小计:				153,913,150.65	
二、联营企业					
中电科（广州）产业园有限公司				2,641,523.96	
广州花都广建工程建设有限公司				9,379,790.60	
广汽埃安新能源汽车股份有限公司			100,000,106.01		
禾多科技（北京）有限公司			30,000,000.00		
小计:			130,000,106.01	12,021,314.56	
合计			130,000,106.01	165,934,465.21	

广州智都投资控股集团有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2023年度	2022年度
主营业务收入	240,879,122.86	13,470,896.19
其他业务收入		
营业收入合计	240,879,122.86	13,470,896.19
主营业务成本	5,131,455.96	315,705.83
其他业务成本		
营业成本合计	5,131,455.96	315,705.83

(2) 主营业务收入（分行业）

项目	2023年度	2022年度
物业出租收入	14,915,808.91	13,424,399.49
商品销售收入	24,396,524.35	46,496.70
类金融业务收入	201,257,139.93	
人力资源收入	309,649.67	
合计	240,879,122.86	13,470,896.19

(3) 主营业务成本（分行业）

项目	2023年度	2022年度
物业租赁成本	5,131,455.96	315,705.83
合计	5,131,455.96	315,705.83

(4) 营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	物业出租收入	商品销售收入	类金融业务收入	人力资源收入	合计
在某一时段内确认收入	14,915,808.91		201,257,139.93	309,649.67	216,482,598.51
在某一时点确认收入		24,396,524.35			24,396,524.35
合计	14,915,808.91	24,396,524.35	201,257,139.93	309,649.67	240,879,122.86

5、投资收益

广州智都投资控股集团有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023年度	2022年度
成本法核算的长期股权投资收益	80,000,000.00	12,800,156.85
权益法核算的长期股权投资收益	-5,048,736.89	21,320,103.33
债权投资收益	12,264,150.94	
理财产品	18,867.92	
合计	87,234,281.97	34,120,260.18

企业名称：广州智都投资控股集团有限公司

日期：2024 年 4 月 25 日





营业执照

统一社会信用代码
9111010208376569XD



扫描二维码
了解更多登
记、备案、许
可、监管信息、
纳税、更多应
用服务。

(副本)(5-2)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
经营范围 查账、验资、审计、清算、评估、税务、法律、会计、咨询、其他服务、代理记账、房屋租
赁、物业管理、企业管理咨询、代理记账、代理记账以及依法开展经营项目的经营活动、不
得从事()

出资额 3770万元
成立日期 2013年11月13日
主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



登记机关

2023年08月08日



会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚康春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

证书序号：0000187

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：

二〇一四年四月 日

中华人民共和国财政部制

	姓名: 李永祥 性别: 男 出生日期: 1960-10-15 身份证号: 110001196010150001 工作单位: 北京注册会计师协会	注册编号: 11000100001 注册日期: 2000-10-15	姓名: 李永祥 身份证号: 110001196010150001
--	--	--	--

年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书有效期限为一年，自签发之日起计算。 This certificate is valid for one year from the date of issuance. 2011年12月29日	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书有效期限为一年，自签发之日起计算。 This certificate is valid for one year from the date of issuance. 2012年12月16日	注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of Change of Working Unit by CPA 姓名: 李永祥 性别: 男 出生日期: 1960-10-15 身份证号: 110001196010150001 工作单位: 北京注册会计师协会	注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of Change of Working Unit by CPA 姓名: 李永祥 性别: 男 出生日期: 1960-10-15 身份证号: 110001196010150001 工作单位: 北京注册会计师协会
--	--	--	--

年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书有效期限为一年，自签发之日起计算。 This certificate is valid for one year from the date of issuance. 2013年4月17日	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书有效期限为一年，自签发之日起计算。 This certificate is valid for one year from the date of issuance. 2014年4月10日	注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of Change of Working Unit by CPA 姓名: 李永祥 性别: 男 出生日期: 1960-10-15 身份证号: 110001196010150001 工作单位: 北京注册会计师协会	注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of Change of Working Unit by CPA 姓名: 李永祥 性别: 男 出生日期: 1960-10-15 身份证号: 110001196010150001 工作单位: 北京注册会计师协会
---	---	--	--



姓名 Full name 何符芹
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1980-01-19
工作单位 Working unit 中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 342426198001195121



何符芹 110102050412

证书编号: 110102050412
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022 年 03 月 21 日
Date of Issuance

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/ /

