

广州珠江实业集团有限公司
2024 年度合并财务报表审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤25JX30PNED



目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	4-5
2. 资产负债表	6-7
3. 合并利润表	8-8
4. 利润表	9-9
5. 合并现金流量表	10-10
6. 现金流量表	11-11
7. 合并所有者权益变动表	12-13
8. 所有者权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-184





广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

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

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

审 计 报 告

中职信审字(2025)第 1562 号

广州珠江实业集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了广州珠江实业集团有限公司（以下简称珠实集团）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠实集团 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于珠实集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

珠实集团管理层（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。

中职信审字(2025)第 1562 号



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

珠实集团治理层（以下简称治理层）负责监督珠实集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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



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

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

广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·广州

二〇二五年四月十日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	12,332,694,179.38	12,958,347,840.43
交易性金融资产	八、（二）	2,915,281,472.33	386,723,321.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、（三）	8,611,482.40	29,585,803.76
应收账款	八、（四）	6,554,311,518.86	6,177,170,456.62
应收款项融资	八、（五）	9,851,075.49	1,981,233.50
预付款项	八、（六）	244,131,602.63	524,741,211.29
应收资金集中管理款			
其他应收款	八、（七）	13,438,756,426.77	12,626,890,971.56
其中：应收利息			
应收股利		775,026.39	
存货	八、（八）	56,991,606,624.76	56,061,038,180.36
合同资产	八、（九）	5,699,055,004.68	6,314,727,554.84
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	八、（十）	1,257,724,967.58	1,174,062,461.99
其他流动资产	八、（十一）	2,734,387,177.07	2,211,341,978.29
流动资产合计		102,186,411,531.95	98,466,611,014.44
非流动资产：			
债权投资	八、（十二）	49,641,695.58	82,780,000.00
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	八、（十三）	918,235,964.17	3,265,753.57
长期股权投资	八、（十四）	16,891,706,480.77	16,128,326,230.57
其他权益工具投资	八、（十五）	740,741,329.90	803,004,481.93
其他非流动金融资产	八、（十六）	971,924,606.86	968,215,362.68
投资性房地产	八、（十七）	5,820,081,549.99	5,976,812,274.59
固定资产	八、（十八）	1,954,388,938.83	2,104,072,571.26
在建工程	八、（十九）	590,182,520.50	366,053,874.15
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、（二十）	304,878,451.23	314,846,668.86
无形资产	八、（二十一）	984,170,247.52	1,892,990,731.49
开发支出	八、（二十二）	21,528,083.31	1,937,244.52
商誉	八、（二十三）	579,916,393.05	586,509,786.60
长期待摊费用	八、（二十四）	305,930,294.08	280,814,622.82
递延所得税资产	八、（二十五）	1,468,677,749.83	1,510,617,111.38
其他非流动资产	八、（二十六）	1,010,645,929.06	280,851,010.48
非流动资产合计		32,612,650,234.68	31,301,097,724.90
资产总计		134,799,061,766.63	129,767,708,739.34

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

洪伟邦

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松涛伍



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、（二十七）	13,663,674,858.33	13,024,858,572.09
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	八、（二十八）	853,084,291.10	151,135,442.00
应付账款	八、（二十九）	7,124,366,898.01	8,143,256,925.49
预收款项	八、（三十）	52,969,221.85	35,325,236.10
合同负债	八、（三十一）	7,936,369,090.94	9,108,043,522.29
应付职工薪酬	八、（三十二）	656,135,098.18	759,548,405.48
应交税费	八、（三十三）	1,669,079,261.38	1,838,407,671.01
其他应付款	八、（三十四）	12,556,215,750.71	10,902,386,534.14
其中：应付利息			
应付股利		471,520,732.32	470,359,018.91
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（三十五）	11,316,790,495.17	12,785,915,382.61
其他流动负债	八、（三十六）	5,848,501,415.02	7,359,012,573.09
流动负债合计		61,677,186,380.69	64,107,890,264.30
非流动负债：			
长期借款	八、（三十七）	23,834,670,788.11	19,561,719,833.30
应付债券	八、（三十八）	12,610,488,000.00	9,410,488,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、（三十九）	242,708,243.76	267,534,739.19
长期应付款	八、（四十）	994,321,260.69	537,094,871.47
长期应付职工薪酬			
预计负债	八、（四十一）	12,082,146.63	5,514,436.31
递延收益	八、（四十二）	179,838,460.34	213,682,940.76
递延所得税负债	八、（二十五）	1,700,610,779.87	1,829,125,468.26
其他非流动负债	八、（四十三）	122,343.48	122,343.48
非流动负债合计		39,574,842,022.88	31,825,282,632.77
负债合计		101,252,028,403.57	95,933,172,897.07
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八、（四十四）	8,100,000,000.00	8,100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、（四十五）	4,605,511,845.63	4,942,136,371.22
减：库存股			
其他综合收益	八、（六十三）	68,030,894.83	-44,649,459.01
专项储备			
盈余公积	八、（四十七）	658,960,974.36	594,695,903.58
未分配利润	八、（四十八）	5,080,973,023.00	5,056,300,692.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		18,513,476,737.82	18,648,483,508.24
少数股东权益		15,033,556,625.24	15,186,052,334.03
所有者权益（或股东权益）合计		33,547,033,363.06	33,834,535,842.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计		134,799,061,766.63	129,767,708,739.34

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,130,588,471.56	2,975,355,035.94
交易性金融资产		2,489,301,683.39	161,909,786.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		18,854,199.11	8,425,441.71
应收款项融资			
预付款项		9,579,632.29	35,291,912.51
应收资金集中管理款			
其他应收款		26,525,285,288.32	24,450,302,023.76
其中：应收利息			
应收股利		304,843,949.31	194,742,601.52
存货		513,303,539.36	474,697,481.29
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,118,900,210.71	
其他流动资产		1,070,170.32	1,063,472.46
流动资产合计		33,806,883,195.06	28,107,045,153.81
非流动资产：			
债权投资		-	1,120,642,742.88
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		30,720,152,780.51	30,125,102,057.78
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		776,250,000.00	776,250,000.00
投资性房地产		1,726,980,292.91	1,784,027,043.06
固定资产		234,653,594.54	242,042,414.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		-	7,525,879.87
无形资产		5,739,166.49	6,676,352.17
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		50,163,572.63	7,830,199.50
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		33,513,939,407.08	34,070,096,689.97
资产总计		67,320,822,602.14	62,177,141,843.78

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		11,288,450,000.00	10,887,500,000.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		33,790,359.81	31,133,289.32
预收款项		23,594,446.70	25,362,319.26
合同负债		2,198,440.98	50,000.00
应付职工薪酬		23,547,801.53	21,411,800.87
应交税费		29,023,588.91	33,798,821.03
其他应付款		7,689,906,269.62	5,567,663,023.40
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		7,985,297,276.93	6,151,398,139.76
其他流动负债		4,450,061,642.40	5,763,410,167.09
流动负债合计		31,525,869,826.88	28,481,727,560.73
非流动负债：			
长期借款		6,559,603,571.40	8,291,157,222.12
应付债券		12,610,488,000.00	9,410,488,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			5,721,368.92
长期应付款		26,834,508.25	26,834,508.25
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		50,532,643.15	53,106,616.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,247,458,722.80	17,787,307,715.80
负债合计		50,773,328,549.68	46,269,035,276.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		8,100,000,000.00	8,100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,690,893,943.53	4,673,393,943.53
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		658,960,974.36	594,695,903.58
未分配利润		3,097,639,134.57	2,540,016,720.14
所有者权益（或股东权益）合计		16,547,494,052.46	15,908,106,567.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计		67,320,822,602.14	62,177,141,843.78

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

洪伟邦

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍涛



合并利润表

2024年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	八、(四十九)	22,164,146,811.56	28,124,869,240.48
减：营业成本	八、(四十九)	17,284,229,781.87	20,728,837,583.85
税金及附加		511,291,548.50	1,604,677,349.24
销售费用	八、(五十)	610,876,876.17	726,930,434.23
管理费用	八、(五十一)	1,632,114,739.75	1,739,762,109.17
研发费用	八、(五十二)	421,048,857.05	443,361,575.88
财务费用	八、(五十三)	1,107,213,299.67	1,334,703,090.32
其中：利息费用		1,588,412,920.94	1,838,531,031.88
利息收入		486,248,682.61	568,577,706.75
加：其他收益	八、(五十四)	74,162,853.98	108,737,803.87
投资收益（损失以“-”号填列）	八、(五十五)	179,733,893.86	442,655,056.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		114,205,376.62	188,743,565.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、(五十六)	-38,289,605.71	-12,187,058.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、(五十七)	-583,972,115.16	-635,667,770.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、(五十八)	-461,505,373.63	-810,269,745.32
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、(五十九)	778,325,046.71	126,360,729.37
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		545,826,408.00	766,226,112.96
加：营业外收入	八、(六十)	49,579,195.50	41,251,145.22
减：营业外支出	八、(六十一)	91,845,723.32	89,995,282.20
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		503,559,880.18	717,481,975.98
减：所得税费用	八、(六十二)	494,439,479.14	497,873,356.38
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		9,120,401.04	219,608,619.60
(一) 按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		9,120,401.04	219,608,619.60
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		109,700,623.91	76,900,824.38
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-100,580,222.87	142,707,795.22
五、其他综合收益的税后净额		116,739,332.00	57,137,882.83
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		112,680,353.84	35,418,331.38
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-77,008,543.13	1,791,027.62
(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		-77,008,543.13	1,791,027.62
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
(5) 其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		189,688,896.97	33,627,303.76
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		162,003,982.15	25,739,779.11
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备		29,386,199.48	
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(8) 外币财务报表折算差额		-1,701,284.66	7,887,524.65
(9) 其他			
(二) 归属少数股东的其他综合收益的税后净额		4,058,978.16	21,719,551.45
六、综合收益总额		125,859,733.04	276,746,502.43
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		222,380,977.75	112,319,155.76
归属于少数股东的综合收益总额		-96,521,244.71	164,427,346.67
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2024年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		173,506,161.90	201,316,410.25
减：营业成本		65,389,053.69	68,526,471.63
税金及附加		28,395,462.70	38,357,130.44
销售费用			200,000.00
管理费用		136,256,247.53	134,924,276.73
研发费用			
财务费用		24,826,059.59	48,826,000.66
其中：利息费用		1,515,487,334.37	1,781,864,692.87
利息收入		1,510,440,836.50	1,752,015,562.27
加：其他收益		89,236.93	258,280.44
投资收益（损失以“-”号填列）		732,472,299.14	521,659,297.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,729,130.05	-4,852,351.67
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-15,846,895.08	7,097,871.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）		20,628.48	388,165.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		604,538.57	72,744.09
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		635,979,146.43	439,958,890.13
加：营业外收入		134,871.61	1,051,876.47
减：营业外支出		3,627,828.89	5,064,190.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		632,486,189.15	435,946,576.60
减：所得税费用		-10,164,518.64	5,199,655.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		642,650,707.79	430,746,920.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		642,650,707.79	430,746,920.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		642,650,707.79	430,746,920.79
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		20,996,309,165.25	20,244,959,249.94
收到的税费返还		36,059,116.78	45,777,801.42
收到其他与经营活动有关的现金		5,094,360,201.97	9,328,209,315.07
经营活动现金流入小计		26,126,728,484.00	29,618,946,366.43
购买商品、接受劳务支付的现金		15,199,404,375.40	11,351,709,065.06
支付给职工以及为职工支付的现金		4,250,877,740.91	4,408,012,637.83
支付的各项税费		2,349,382,786.03	2,885,757,824.46
支付其他与经营活动有关的现金		7,126,973,750.39	8,582,386,983.88
经营活动现金流出小计		28,926,638,652.73	27,227,866,511.23
经营活动产生的现金流量净额		-2,799,910,168.73	2,391,079,855.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		404,799,359.09	1,891,610,913.29
取得投资收益收到的现金		65,489,594.61	288,751,910.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		384,814,981.10	156,169,809.32
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		37,747,331.14	24,907,359.43
收到其他与投资活动有关的现金		30,576,543.62	7,206,001.57
投资活动现金流入小计		923,427,809.56	2,368,645,994.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		196,645,577.24	637,869,386.79
投资支付的现金		2,425,336,235.20	1,357,127,658.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		26,032,908.70	16,047,737.45
支付其他与投资活动有关的现金		696,795,584.54	863,982,060.98
投资活动现金流出小计		3,344,810,305.68	2,875,026,843.90
投资活动产生的现金流量净额		-2,421,382,496.12	-506,380,849.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		450,421,392.77	56,382,850.00
取得借款收到的现金		46,731,492,087.94	45,797,903,852.36
收到其他与筹资活动有关的现金		2,822,934,361.00	1,300,268,022.14
筹资活动现金流入小计		50,004,847,841.71	47,154,554,724.50
偿还债务支付的现金		41,707,860,382.49	44,902,687,052.11
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,663,616,878.74	3,662,046,995.88
支付其他与筹资活动有关的现金		538,942,055.70	2,406,023,551.82
筹资活动现金流出小计		44,910,419,316.93	50,972,757,599.81
筹资活动产生的现金流量净额		5,094,428,524.78	-3,818,202,875.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,167,468.96	9,520,540.94
五、现金及现金等价物净增加额		-129,031,609.03	-1,923,983,328.92
加：期初现金及现金等价物余额		11,599,591,021.66	13,523,574,350.58
六、期末现金及现金等价物余额		11,470,559,412.63	11,599,591,021.66

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

洪郑

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍



母公司现金流量表

2024年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		173,697,586.00	221,763,467.81
收到的税费返还		5,227,002.10	-
收到其他与经营活动有关的现金		18,728,392,994.72	50,903,147,753.92
经营活动现金流入小计		18,907,317,582.82	51,124,911,221.73
购买商品、接受劳务支付的现金		45,686,170.94	22,138,880.23
支付给职工以及为职工支付的现金		98,608,279.69	88,408,761.66
支付的各项税费		126,423,526.91	128,044,399.02
支付其他与经营活动有关的现金		17,394,004,058.37	51,245,043,389.07
经营活动现金流出小计		17,664,722,035.91	51,483,635,429.98
经营活动产生的现金流量净额		1,242,595,546.91	-358,724,208.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		75,690,540.95	687,489,870.72
取得投资收益收到的现金		600,827,041.77	459,200,340.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,655.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	5,100,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		2,575,040.33	-
投资活动现金流入小计		679,103,278.05	1,151,790,211.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,551,828.41	23,321,507.10
投资支付的现金		2,116,263,296.79	2,915,702,820.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		2,127,615,125.20	2,939,024,327.82
投资活动产生的现金流量净额		-1,448,711,847.15	-1,787,234,116.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		17,500,000.00	-
取得借款收到的现金		31,226,003,300.00	32,998,146,700.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,397,592,419.48	1,677,603,326.34
筹资活动现金流入小计		35,641,095,719.48	34,675,750,026.34
偿还债务支付的现金		28,865,514,285.72	30,759,840,571.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,516,902,455.38	2,001,892,703.18
支付其他与筹资活动有关的现金		4,897,329,620.66	16,295,819.49
筹资活动现金流出小计		35,279,746,361.76	32,778,029,094.11
筹资活动产生的现金流量净额		361,349,357.72	1,897,720,932.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		378.14	278.53
五、现金及现金等价物净增加额		155,233,435.62	-248,237,114.21
加：期初现金及现金等价物余额		2,972,033,632.97	3,220,270,747.18
六、期末现金及现金等价物余额		3,127,267,068.59	2,972,033,632.97

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

洪伟邦

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松伍





合并所有者权益变动表

2024年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益					
	实收资本（或股本）	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	8,100,000,000.00				4,942,136,371.22		-44,649,459.01		594,695,903.58	5,056,300,692.45	16,648,483,508.24	33,834,535,842.27
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	8,100,000,000.00				4,942,136,371.22		-44,649,459.01		594,695,903.58	5,056,300,692.45	16,648,483,508.24	33,834,535,842.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-398,624,535.59		112,680,353.84		64,265,070.78	24,672,330.55	-135,006,770.42	-287,502,479.21
（一）综合收益总额							112,680,353.84			109,700,623.91	222,380,977.75	125,859,733.04
（二）所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股					16,767,988.86						16,767,988.86	82,513,212.02
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					17,500,000.00						17,500,000.00	101,467,935.06
4.其他												
（三）利润分配												
1.提取盈余公积					-732,011.14						-732,011.14	-2,186,734.18
2.对所有者（或股东）的分配					-353,392,514.45				64,265,070.78	-85,028,293.36	-374,155,737.03	-512,643,413.13
3.其他									64,265,070.78	-84,265,070.78		
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	8,100,000,000.00				4,605,511,845.63		68,030,894.83		658,960,974.36	5,080,973,023.00	18,513,476,737.82	33,547,033,383.06

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

洪伟

张纲

松涛



合并所有者权益变动表

2024年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上期金额						
	实收资本（或股本）	其他权益工具 永续债	其他综合收益	归属于母公司所有者权益 减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年期末余额	8,100,000,000.00		-80,385,674.83		551,621,211.50	5,200,738,446.87	13,848,410,166.43
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	8,100,000,000.00		-80,385,674.83		551,621,211.50	5,200,738,446.87	13,848,410,166.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额			35,736,215.82		43,074,692.08	-144,437,754.22	-197,926,658.19
（二）所有者投入和减少资本			35,418,331.38			76,900,824.38	112,319,155.76
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配							
1.提取盈余公积					43,074,692.08	-43,074,692.08	
2.对所有者（或股东）的分配						-177,946,002.08	-177,946,002.08
3.其他							
（四）所有者权益内部结转							
1.资本公积转增资本（或股本）							
2.盈余公积转增资本（或股本）							
3.弥补亏损							
4.设定受益计划变动额结转留存收益							
5.其他综合收益结转留存收益							
6.其他							
（五）专项储备							
1.本期提取							
2.本期使用							
（六）其他							
四、本期期末余额	8,100,000,000.00		-44,648,459.01		594,695,903.58	5,056,300,692.45	13,848,483,506.24

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张邦

张纲

松涛





母公司所有者权益变动表

2024年1-12月

单位：元 币种：人民币

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

项目	本期金额					
	实收资本（或股本）	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股
一、上年期末余额	8,100,000,000.00				4,673,393,943.53	
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	8,100,000,000.00				4,673,393,943.53	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					17,500,000.00	
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本					17,500,000.00	
1.所有者投入的普通股					17,500,000.00	
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						
2.对所有者（或股东）的分配						
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本（或股本）						
2.盈余公积转增资本（或股本）						
3.弥补亏损						
4.设定受益计划变动额结转留存收益						
5.其他综合收益结转留存收益						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	8,100,000,000.00				4,690,893,943.53	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

洪伟

主管会计工作负责人：

张纲

会计机构负责人：

松涛

3,097,639,134.57

658,960,974.36

3,097,639,134.57

16,547,494,052.46

346,308.74

-346,308.74

346,308.74

-346,308.74



2024年1-12月

编制单位：广州珠江实业集团有限公司

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

会计机构负责人:

張其成



广州珠江实业集团有限公司

合并财务报表附注

2024 年度

（本附注除特别注明外，均以人民币元列示）

一、 公司的基本情况

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



为水投集团，实际控制人仍然为广州市国资委。

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

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

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

注册资本：800,000.00 万人民币（实收资本为 81 亿元，尚未完成章程、工商变更）。

法定代表人：郑洪伟。

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

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



二、 财务报表的编制基础

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

三、 本公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

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

（四）企业合并

1、同一控制下的企业合并

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

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

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买



方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

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

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围

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

2、统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

3、合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权



益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

4、合并取得子公司会计处理

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

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1、合营安排的分类

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

2、共同经营的会计处理

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

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

3、合营企业的会计处理

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

（七）现金及现金等价物的确定标准



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

（八）外币业务及外币财务报表折算

1、外币业务折算

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

2、外币财务报表折算

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

（九）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，



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

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

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

- （1）以摊余成本计量的金融资产。
- （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

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



的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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

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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不符合分类



为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

2. 金融负债分类和计量本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值



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

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

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

(2) 其他金融负债除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后



的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

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

(2) 金融负债终止确认条件金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

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

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

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

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度



继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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

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

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

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

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其



他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

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

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

（2）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

（3）如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准



备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。



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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

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



在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

7. 金融资产及金融负债的抵销金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十) 应收款项、应收款项融资、合同资产及其他应收款

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

1. 应收款项坏账准备计提比例具体规定如下：

(1) 按单项计提坏账准备

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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备计提方法
组合一	本组合为除组合二、组合三及按单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，以账龄为信用风险特征，按预期信用损失法计提坏账准备。	预期信用损失法
组合二	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项，此类款项发生坏账损失的可能性极小，主要包括： ①应收集团合并报表范围内关联方组合； ②无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来款组合；	不计提坏账准备



组合名称	确定组合的依据	坏账准备 计提方法
	③未逾期保证金、定金、押金、物业维修基金组合。	
组合三	履约周期较长的工程类或特殊业务产生的应收款项，主要包括： ①履约周期较长的（通常超过 5 年）工程类在建项目或已完工未结算项目形成的应收账款或合同资产； ②其他特殊业务产生的应收账款。	计提方法须完成内部决策流程后报集团财金中心备案

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

账龄	应收账款	其他应收款	合同资产
1 年以内（含 1 年）	3%-5%	3%-5%	3%-5%
1—2 年（含 2 年）	5%-10%	5%-10%	5%-10%
2—3 年（含 3 年）	15%-30%	15%-30%	15%-30%
3—4 年（含 4 年）	30%-50%	30%-50%	30%-50%
4—5 年（含 5 年）	50%-80%	50%-80%	50%-80%
5 年以上	100%	100%	100%

根据本公司《坏账准备计提管理规定》，本公司坏账政策适用于本公司及下属全资、控股企业，上市公司另有规定的，从其规定，因下属上市公司会计政策与本公司略有差异，以上计提政策综合本公司和下属上市公司的政策。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 / （九）金融工具。

（十一）存货

1、存货的分类

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

2、发出存货的计价方法

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



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

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

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

可售面积单位工程成本=成本对象总成本÷总可售面积

已销开发产品的成本=已实现销售的可售面积×可售面积单位工程成本。

周转房比照房屋与建筑物折旧年限摊销。

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

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

3、存货跌价准备的计提方法

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

4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

（十二）长期股权投资

1、初始投资成本确定

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



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

2、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（十三）投资性房地产

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



产列报。

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

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

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

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

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

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

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

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

- （1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有（环保设备和安全设备也应确认为固定资产）；
- （2）预计使用寿命超过一个会计年度（不含一个会计年度）；
- （3）单位价值在 2000 元以上的实物资产。
- （4）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （5）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；



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

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

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

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

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

（十五）在建工程

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

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



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

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

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

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

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

对于使用寿命有限的无形资产，应当在取得之月起在预计使用年限内采用直



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

使用寿命有限的无形资产的摊销政策：

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

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

2、使用寿命不确定的判断依据

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

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

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

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

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有



用性；

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

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（十八）资产减值

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

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（十九）长期待摊费用

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

（二十）职工薪酬

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



1、短期薪酬

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

2、离职后福利与辞退福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

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

3、其他长期职工福利

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

（二十一）应付债券

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

（二十二）预计负债

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



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

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

（二十三）优先股、永续债等其他金融工具

1、金融负债和权益工具的划分

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

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

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

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

2、优先股、永续债的会计处理

发行方对于归类为金融负债的金融工具在“应付债券”科目核算，在该工具存



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

（二十四）收入

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

公司在履行合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入

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

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

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

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

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时



点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑下列迹象：

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

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

（1）房地产销售合同

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

（2）物业服务合同

公司在提供物业服务过程中确认收入。

（3）建造合同

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

（二十五）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接



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

（2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

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

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

（1）公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（二十六）政府补助

1、政府补助类型

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

2、政府补助会计处理

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

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与



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

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

4、政府补助的确认时点

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

5、政策性优惠贷款贴息的会计处理

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

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

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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



来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

（二十八）租赁

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

①本公司作为承租人记录租赁业务

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

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

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

本公司将未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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



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

②本公司作为出租人记录租赁业务

A.租赁分类

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

B.经营租赁

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

C.融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

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

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

（二十九）持有待售



本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

（三十）终止经营

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

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

四、 遵循企业会计准则的声明

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

五、 年度重要会计政策、会计估计变更、和重要前期差错及其影响

（一）重要会计政策变更的性质、内容和影响

1. 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

（1）关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实



质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

（2）关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。



2. 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3. 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

采用解释第 17、18 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更的内容和影响

本年度本公司无此事项。

(三) 重要前期差错的性质、内容和影响

本年度本公司无此事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税 项	税 率	备 注
企业所得税	25%、15%	按应纳税所得额
增值税	3%、5%、6%、9%、13%	简易征收项目为 3%、5%，一般计税项目为 6%、9%、13%



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

（二）税收优惠及批文

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

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

3. 除在香港注册的子公司和高新技术企业外，本公司的子公司适用的所得税税率为 25%；高新技术企业，按规定执行 15%的所得税率；瑞士中星投资公司按香港当地的税法规定执行 16.5%的所得税率。

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

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

本公司下属子公司中符合小型微利企业标准的，适用上述规定。



七、 企业合并及合并财务报表

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

(一) 本期纳入合并报表范围的子企业基本情况

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



8	海南珠江国际置业有限公司	2级	境内非金融子公司企业	三亚	三亚	酒店、旅游服务
9	广州珠江投资管理有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	利用自有资金进行实业投资
10	广州珠江建设发展有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	工程施工及总承包
11	广州麓翠苑房地产开发有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	广州横枝岗一号东侧地段开发、建筑、销售及出租管理商品楼宇
12	广州珠江健康资源管理集团有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	健康产业、资产管理
13	广州珠江发展集团股份有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	利用自有资金进行实业投资
14	广州珠实投资基金管理有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	房地产开发经营
15	清远市广州后花园有限公司	2级	境内非金融子公司企业	清远	清远	房地产开发经营
16	广州富旭教育咨询有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	商业地产运营
17	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	工程管理服务
18	广州南实投资有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	房地产开发经营
19	广州珠江商业经营管理有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	商务服务
20	广州珠江产业园投资发展有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	商务服务
21	广州市建设工程拆迁有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	房屋建筑
22	广州市悦华物业管理有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	商务服务
23	苏交科集团股份有限公司	2级	境内非金融子公司企业	南京	南京	工程咨询服务
24	广州珠实地产有限公司	2级	境内非金融子公司企业	广州	广州	房地产开发经营



续表

序号	企业名称	实收资本	认缴出资比例 (%)	实缴持股比例 (%)	享有表决权 (%)	投资额	取得方式
1	广州城市更新集团有限公司	6,000,000,000.00	100.000	100.000	100.000	4,830,187,927.01	同一控制下的 企业合并
2	广州珠江装修工程有限公司	80,000,000.00	100.000	100.000	100.000	80,000,000.00	投资设立
3	瑞士中星投资有限公司	209,224,854.87	100.000	100.000	100.000	209,224,854.87	投资设立
4	广州世界贸易中心大厦有限公司	82,806,847.73	100.000	100.000	100.000	82,806,847.73	投资设立
5	广州珠江外资建筑设计院有限公司	23,360,000.00	100.000	100.000	100.000	23,360,000.00	投资设立
6	广州珠江监理咨询集团有限公司	38,000,000.00	100.000	100.000	100.000	38,000,000.00	投资设立
7	广州好世界综合大厦有限公司	64,610,622.85	100.000	100.000	100.000	64,610,622.85	投资设立
8	海南珠江国际置业有限公司	200,000,000.00	100.000	100.000	100.000	283,385,824.67	投资设立
9	广州珠江投资管理有限公司	191,772,402.91	86.350	86.350	86.350	165,595,162.62	投资设立
10	广州珠江建设发展有限公司	1,000,847,296.12	100.000	100.000	100.000	934,399,125.09	同一控制下的 企业合并
11	广州麓翠苑房地产开发有限公司	62,263,000.00	100.000	100.000	100.000	62,263,000.00	投资设立
12	广州珠江健康资源管理集团有限公司	141,367,882.51	100.000	100.000	100.000	457,721,354.18	同一控制下的 企业合并
13	广州珠江发展集团股份有限公司	853,460,723.00	31.100	31.100	31.100	383,404,724.14	投资设立



14	广州珠实投资基金管理有限公司	3,000,000.00	88.750	88.750	88.750	2,950,100.00	投资设立
15	清远市广州后花园有限公司	161,700,000.00	49.250	49.250	49.250	2,107,550,000.00	非同一控制下的企业合并
16	广州富旭教育咨询有限公司	1,430,000.00	60.000	60.000	60.000	96,000,000.00	非同一控制下的企业合并
17	广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	8,000,000.00	100.000	100.000	100.000	8,000,000.00	投资设立
18	广州南实投资有限公司	10,000,000.00	55.000	55.000	55.000	418,000,000.00	投资设立
19	广州珠江商业经营管理有限公司	15,000,000.00	100.000	100.000	100.000	267,652,769.22	投资设立
20	广州珠江产业园投资发展有限公司	200,000,000.00	100.000	100.000	100.000	1,832,160,124.84	投资设立
21	广州市建设工程拆迁有限公司	6,000,000.00	100.000	100.000	100.000	18,252,509.41	非同一控制下的企业合并
22	广州市悦华物业管理有限公司	1,200,000.00	100.000	100.000	100.000	2,262,326.43	非同一控制下的企业合并
23	苏交科集团股份有限公司	1,262,827,774.00	23.080	23.080	23.080	2,357,602,313.46	非同一控制下的企业合并
24	广州珠实地产有限公司	80,000,000.00	100.000	100.000	100.000	5,405,763,622.91	投资设立

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	认缴出资比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	广州珠江发展集团股份有限公司	31.100	31.100	853,460,723.00	383,404,724.14	2 级	第一大股东，实际控制人





序号	企业名称	认缴持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
2	清远市广州后花园有限公司	49.250	49.250	161,700,000.00	2,107,550,000.00	2 级	第一大股东, 实际控制人
3	苏交科集团股份有限公司	23.080	23.080	1,262,827,774.00	2,357,602,313.46	2 级	第一大股东, 实际控制人

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

序号	企业名称	认缴持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	清远市美林湖国际社区幼儿园	100.000	100.000	500,000.00	500,000.00	3 级	民办非企业单位, 不具备实际控制权
2	清远市美林湖国际社区学校	100.000	100.000	500,000.00	500,000.00	3 级	民办非企业单位, 不具备实际控制权
3	广州市雄耀保安服务有限公司	52.000	52.000	4,359,000.00	3,359,000.00	4 级	不具有实际控制权
4	广州市盛唐房地产开发有限公司	51.000	51.000	30,612,245.00	15,612,245.00	3 级	破产清算, 移交破产管理人, 已丧失控制权
5	清远市珠江健康管理研究院	100.000	100.000	1,000,000.00	1,000,000.00	2 级	民办非企业单位, 不具备实际控制权

(四) 重要非全资子公司企业情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	广州珠江发展集团股份有限公司	68.90	10,730,771.74		317,156,793.48
2	清远市广州后花园有限公司	50.75	-390,969,591.65		2,615,173,274.29

序号	企业名称	少数股东持股比例（%）	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
3	苏交科集团股份有限公司	76.92	120,194,168.35	135,996,834.75	6,515,592,463.10

2. 主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州珠江发展集团股份有限公司	本期数	1,387,900,785.32	376,294,869.84	1,764,195,655.16	1,198,041,420.65	66,075,549.59
	上期数	2,608,112,113.12	375,704,021.25	2,983,816,134.37	2,424,514,762.40	85,384,270.15
清远市广州后花园有限公司	本期数	15,999,329,885.60	682,285,282.24	16,681,615,167.84	10,639,968,070.07	4,545,927,443.56
	上期数	15,897,906,537.93	705,917,518.45	16,603,824,056.38	11,069,681,051.54	3,376,938,401.75
苏交科集团股份有限公司	本期数	11,961,413,082.66	4,101,692,645.02	16,063,105,727.68	7,059,046,509.77	208,295,005.87
	上期数	12,590,162,246.11	3,327,830,470.66	15,917,992,716.77	6,926,038,587.20	265,960,058.15

续表

企业名称	项目	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州珠江发展集团股份有限公司	本期数	1,264,116,970.24	1,558,168,208.15	20,057,570.63	20,290,296.91	219,091,944.26
	上期数	2,509,899,032.55	3,272,370,647.53	-15,218,331.25	1,287,405.57	-128,921,177.56
清远市广州后花园有限公司	本期数	15,185,895,513.63	963,098,617.38	-661,484,948.88	-661,484,948.88	206,826,858.81
	上期数	14,446,619,453.29	1,160,167,711.61	-715,810,326.30	-715,810,326.30	310,472,600.27
苏交科集团股份有限公司	本期数	7,267,341,515.64	4,728,843,403.67	234,913,153.33	239,996,026.53	261,328,831.43
	上期数	7,191,998,645.35	5,277,806,166.67	306,586,633.77	334,219,459.08	307,135,283.88



(五) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的主体

本公司本年度无此事项。

2. 本期不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	级次	备注
1	韶关市瑞枫投资有限公司	2 级	股权处置
2	广东世外高人健康产业发展有限公司	2 级	注销清算

(六) 子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理方法

本公司本年度无此事项。

(七) 本期发生的同一控制下企业合并情况

本公司本年度无此事项。

(八) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

本公司本年度无此事项。

(九) 本期发生的反向购买

本公司本年度无此事项。

(十) 本期发生的吸收合并

本公司本年度无此事项。

(十一) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司本年度无此事项。

(十二) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

本公司本年度无此事项。

(十三) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本公司本年度无此事项。

(十四) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

本公司本年度无此事项。

八、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	298,441.63	520,796.17
银行存款	9,949,483,830.53	11,840,210,179.27



项目	期末余额	期初余额
其他货币资金	2,382,911,907.22	1,117,616,864.99
合计	12,332,694,179.38	12,958,347,840.43
其中：存放在境外的款项总额	1,028,119,477.01	907,345,334.35

注：本公司期末货币资金中销售监控账户资金余额为 1,856,566,121.51 元，经房屋交易监管中心批准后可用于支付建设工程款或直接用于本公司支付税费、融资利息或其他各项管理费用支出；本公司期末银行监管账户资金余额 2,203,695.73 元，经银行批准后可用于支付工程费用及其他运营费用等各类款项。

2. 受限制的货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	267,371,269.60	209,036.69
信用证保证金	313,180,174.95	
履约保证金	24,332,242.31	259,862,262.95
用于担保的定期存款或通知存款		699,355,321.20
借款、保函等保证金	11,900,575.44	184,561,509.39
银行冻结款	235,426,005.16	195,845,889.04
其他	9,924,499.29	
合计	862,134,766.75	1,339,834,019.27

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,900,150,770.63	369,830,144.68
其中：债务工具投资	3,732,520.68	8,662,038.50
权益工具投资	2,896,418,249.95	361,168,106.18
其他		
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	15,130,701.70	16,893,177.12
其中：债务工具投资		
其他	15,130,701.70	16,893,177.12
合计	2,915,281,472.33	386,723,321.80

(三) 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值



种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑 汇票	7,719,290.56		7,719,290.56	29,424,474.04		29,424,474.04
商业承兑 汇票	892,191.84		892,191.84	161,329.72		161,329.72
合计	8,611,482.40		8,611,482.40	29,585,803.76		29,585,803.76

2. 应收票据坏账准备

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用 损失率 （%）	
按组合计提坏账准备	8,611,482.40	100.00			8,611,482.40
合计	8,611,482.40	——			8,611,482.40

续表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用 损失率 （%）	
按组合计提坏账准备	29,585,803.76	100.00			29,585,803.76
合计	29,585,803.76	——			29,585,803.76

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

承兑人名称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损 失率（%）
商业承兑汇票小计	892,191.84		
不计提坏账组合	892,191.84		
银行承兑汇票小计	7,719,290.56		
不计提坏账组合	7,719,290.56		
合计	8,611,482.40		

3. 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		7,898,978.79
商业承兑汇票		580,000.00
合计		8,478,978.79



(四) 应收账款

1. 应收账款情况

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	126,625,027.92	1.31	83,021,856.77	65.57	43,603,171.15
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,542,021,016.20	98.69	3,031,312,668.49	31.77	6,510,708,347.71
其中：(1) 按账龄计提的组合	1,152,705,101.88	12.08	117,924,196.56	10.23	1,034,780,905.32
(2) 无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来款组合	442,958,176.69	4.64			442,958,176.69
(3) 未逾期保证金、定金、押金、物业维修基金组合	265,311,719.33	2.78			265,311,719.33
(4) 工程承包形成应收账款组合	612,049,595.38	6.41	164,520,301.22	26.88	447,529,294.16
(5) 提供劳务形成应收账款组合	7,065,238,180.43	74.04	2,747,600,158.40	38.89	4,317,638,022.03
(6) 销售商品形成应收账款组合	3,758,242.49	0.04	1,268,012.31	33.74	2,490,230.18
合计	9,668,646,044.12	—	3,114,334,525.26	32.21	6,554,311,518.86

续表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	62,449,362.10	0.71	62,449,362.10	100.00	



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

（2）按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	2,817,077,664.33	96,499,235.75	2,989,147,457.27	115,843,425.83
1 至 2 年	1,821,904,249.15	158,493,718.00	1,476,541,899.30	138,627,248.14
2 至 3 年	1,197,242,183.05	235,780,426.07	1,081,880,790.79	211,785,765.33
3 至 4 年	981,660,790.45	191,775,765.56	998,245,890.56	178,384,295.78
4 至 5 年	668,245,890.56	179,537,295.78	273,874,622.89	107,499,389.20
5 年以上	2,182,515,266.58	2,252,248,084.10	1,943,465,526.46	1,833,845,606.37
合计	9,668,646,044.12	3,114,334,525.26	8,763,156,187.27	2,585,985,730.65

2. 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
佛山市金塘海贸易有限公司	42,806,623.44			单项计提
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	14,815,598.80	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
从化盛唐瀚林国际后续工程	8,653,323.25	8,653,323.25	100.00	破产清算阶段
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,566,953.64	6,566,953.64	100.00	预计无法收回
同德围	6,255,759.55	6,255,759.55	100.00	项目已完工多年
海南天懋投资有限公司	5,002,909.37	5,002,909.37	100.00	预计无法收回
澳能（毕节）工业园发展有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	100.00	预计无法收回
黄延光	4,591,785.55	4,591,785.55	100.00	预计无法收回
吴川光华电力有限公司	3,632,269.07	3,632,269.07	100.00	预计无法收回
山西东泰房地产开发有限公司	3,100,000.00	3,100,000.00	100.00	预计无法收回
广州市金马国际旅行社有限公司	2,754,836.54	2,754,836.54	100.00	预计无法收回
金碧花园四期	2,737,980.62	2,737,980.62	100.00	项目已完工多年
金碧 H16-20#	2,389,008.17	2,389,008.17	100.00	项目已完工多年
广州市越秀区房屋管理局（广州市越秀区城市更新局）	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
广州市烨燊贸易有限公司	1,273,509.56	1,273,509.56	100.00	预计无法收回
成都棕榈泉联英置业有限公司	1,134,814.87	1,134,814.87	100.00	预计无法收回
广州飞马旅游科技有限公司	1,072,495.30	1,072,495.30	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100.00	预计不能收回
广州味精厂	828,981.00	828,981.00	100.00	预计无法收回
广州佳乐商务酒店有限公司	717,539.17	717,539.17	100.00	预计无法收回
中山百佳染整有限公司	528,902.22	528,902.22	100.00	预计无法收回
山西能源	500,000.00	500,000.00	100.00	预计无法收回
广东洛神影视文化广告有限公司	499,722.45	499,722.45	100.00	预计无法收回
珠海联达能源有限公司	497,616.00	497,616.00	100.00	预计无法收回
北京京康物资供应站	450,000.00	450,000.00	100.00	预计无法收回
谭洲	437,865.38	437,865.38	100.00	预计无法收回
应收房款	430,267.43			单项计提
增城锦发燃料公司	377,340.00	377,340.00	100.00	预计无法收回
羊城纸箱厂	373,656.95	373,656.95	100.00	预计无法收回
大沙头华侨住宅	368,320.00	368,320.00	100.00	预计无法收回
德庆泰禾实业发展有限公司	366,930.00	366,930.00	100.00	预计无法收回
同德积德花苑	356,000.00	356,000.00	100.00	预计无法收回
安徽力天射击有限公司	307,573.36	307,573.36	100.00	预计无法收回
北京瑞茂房地产开发有限公司	301,016.78	301,016.78	100.00	预计无法收回
广州市泰伟房地产开发有限公司	265,000.00	265,000.00	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
刘付建忠	233,564.44	233,564.44	100.00	预计无法收回
咨询服务费	180,500.00	180,500.00	100.00	预计不能收回
东方纸箱厂	179,839.00	179,839.00	100.00	预计无法收回
达道路筹建办	175,378.78	175,378.78	100.00	预计无法收回
裕华钢厂	174,800.00	174,800.00	100.00	预计无法收回
广东省饮旅游公司	157,200.00	157,200.00	100.00	预计无法收回
荔湾商业大厦	128,181.50	128,181.50	100.00	预计无法收回
大笼玻璃厂	92,554.37	92,554.37	100.00	预计无法收回
长沙恒志房地产开发有限公司	90,000.00	90,000.00	100.00	预计无法收回
建材供销公司	87,754.69	87,754.69	100.00	预计无法收回
广州市广源实业总公司	68,430.96	68,430.96	100.00	预计无法收回
好泰制衣厂	65,576.50	65,576.50	100.00	预计无法收回
河北合创建筑节能科技有限责任公司	60,000.00	60,000.00	100.00	预计无法收回
侨爱苑	51,800.00	51,800.00	100.00	预计无法收回
省机施福雅居	40,000.00	40,000.00	100.00	预计无法收回
广州日报工地	30,640.00	30,640.00	100.00	预计无法收回
芳村燃料公司	30,500.00	30,500.00	100.00	预计无法收回
从化珠啤酒厂	26,601.00	26,601.00	100.00	预计无法收回
内环 A2.4 段	22,221.00	22,221.00	100.00	预计无法收回
东莞一旺	20,000.00	20,000.00	100.00	预计无法收回
杨振钧	14,871.00	-	-	单项计提
东方印染有限公司	13,230.00	13,230.00	100.00	预计无法收回
广州市海珠区道路扩建工程办公室	7,533.62	7,533.62	100.00	预计无法收回
其他零星单项计提汇总	2,504,252.59	2,152,843.31	85.97	预计无法足额收回
合计	126,625,027.92	83,021,856.77	65.57	——

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	417,473,893.02	36.22	12,524,216.79	890,105,467.69	75.93	29,013,984.55
1 至 2 年	465,106,767.69	40.35	23,255,338.38	159,544,602.04	13.61	10,053,185.94
2 至 3 年	157,546,092.04	13.67	23,631,913.81	39,851,190.51	3.40	7,164,176.85
3 至 4 年	29,781,293.61	2.58	8,934,388.08	10,597,851.60	0.90	3,179,355.48



账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
4 至 5 年	66,437,432.04	5.76	33,218,716.02	22,171,234.94	1.89	11,085,617.47
5 年以上	16,359,623.48	1.42	16,359,623.48	49,936,802.08	4.26	49,936,802.08
合计	1,152,705,101.88	——	117,924,196.56	1,172,207,148.86	——	110,433,122.37



(2) 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
工程承包形成应收账款组 合	612,049,595.38	26.88	164,520,301.22	712,322,888.81	27.11	193,130,170.22
提供劳务形成应收账款组 合	7,065,238,180.43	38.89	2,747,600,158.40	6,475,973,402.54	34.26	2,218,870,026.57
销售商品形成应收账款组 合	3,758,242.49	33.74	1,268,012.31	3,552,818.59	31.05	1,103,049.39
无客观证据表明已发生信 用减值且未逾期的政府部 门及合作方往来组合	442,958,176.69			336,650,566.37		
未逾期保证金、定金、押金、 物业维修基金组合	265,311,719.33					
合计	8,389,315,914.32	34.73	2,913,388,471.93	7,528,499,676.31	32.05	2,413,103,246.18



4. 应收账款余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
福州新区交通建设有限责任公司	207,876,953.85	2.15	18,791,365.64
厦门市政城市开发建设有限公司	189,791,792.17	1.96	49,358,049.51
江苏省交通工程建设局	136,936,469.26	1.42	24,462,867.92
中电建（广东）中开高速公路有限公司	130,698,276.20	1.35	84,535,224.85
西安渭北（临潼）现代工业新城管理委员会	120,000,000.00	1.24	61,706,165.83
合计	785,303,491.48	8.12	238,853,673.75

(五) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	9,851,075.49	1,981,233.50
应收账款		
合计	9,851,075.49	1,981,233.50

(六) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	124,211,926.56	50.54		296,243,896.06	56.29	
1 至 2 年	42,793,445.77	17.41		128,267,476.37	24.37	
2 至 3 年	29,962,263.54	12.19		44,788,332.23	8.51	
3 年以上	48,790,169.86	19.85	1,626,203.10	56,979,345.94	10.83	1,537,839.31
合计	245,757,805.73	——	1,626,203.10	526,279,050.60	——	1,537,839.31

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
广州珠江建设发展有限公司	四川兴川春涛建筑工程有限公司	9,350,036.32	2-3 年	未到结算期
广州珠江建设发展有限公司	四川益州芸众劳务有限公司	7,362,911.00	2-3 年	未到结算期
广州珠江建设发展有限公司	广东诺厦建设工程有限公司	7,000,000.00	2-3 年	未到结算期



债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
广州珠江建设发展有限公司	广东泽宇集团有限公司	6,280,169.33	2-3 年	未到结算期
广州市建设工程拆迁有限公司	广州中轻新洲房地产开发有限公司	5,507,999.00	1-2 年	未到结算期
合计		35,501,115.65	——	——

3. 预付款项余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例%	坏账准备
广州市花都第四建筑工程有限公司	14,232,190.82	5.79	
四川兴川春涛建筑工程有限公司	9,350,036.32	3.80	
四川益州芸众劳务有限公司	7,362,911.00	3.00	
广东诺厦建设工程有限公司	7,000,000.00	2.85	
江西建工第一建筑有限责任公司	6,878,121.72	2.80	
合计	44,823,259.86	18.24	

(七) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	775,026.39	
其他应收款项	13,437,981,400.38	12,626,890,971.56
合计	13,438,756,426.77	12,626,890,971.56

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	775,026.39		——	——
应收股利	775,026.39		未到期	否
账龄一年以上的应收股利			——	——
合计	775,026.39		——	——

2. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项



类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	1,927,790,833.66	12.99	1,224,514,953.23	63.52	703,275,880.43
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,909,260,738.63	87.01	174,556,218.68	1.35	12,734,705,519.95
合计	14,837,051,572.29	——	1,399,070,171.91	9.43	13,437,981,400.38

续表：

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

2) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含一年)	2,791,056,664.09	6,940,914.36	4,354,080,696.86	8,560,274.52
1 至 2 年	4,208,344,192.87	7,644,711.06	649,955,825.92	8,369,654.03
2 至 3 年	340,904,586.79	13,345,718.64	1,042,022,716.29	16,168,550.05
3 年至 4 年	1,040,022,716.29	9,234,258.20	2,432,859,753.22	15,826,401.00
4 年至 5 年	2,430,859,753.22	13,342,674.65	1,334,582,047.39	12,368,625.57
5 年以上	4,025,863,659.03	1348561895	4,236,407,313.73	1,361,723,876.68
合计	14,837,051,572.29	1,399,070,171.91	14,049,908,353.41	1,423,017,381.85

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况



债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
广东亿华房地产开发有限公司	906,627,122.72	567,273,340.72	62.57	预计无法足额收回
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00	16,376,407.33	4.68	预计无法足额收回
广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	307,155,061.48	91.44	预计无法足额收回
广州房地产实业集团有限公司	36,533,105.80	36,533,105.80	100.00	预计无法收回
广州珠江兴业公司	31,461,541.09	31,461,541.09	100.00	预计无法收回
广州市外经信托投资公司	27,176,150.00	27,176,150.00	100.00	预计无法收回
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	20,789,209.90	20,578,518.90	98.99	预计无法足额收回
广州广燃房地产开发有限公司	20,596,416.96	20,596,416.96	100.00	预计无法收回
广东亿华房地产开发有限公司	17,317,106.05	17,317,106.05	100.00	预计无法收回
海南证券公司	12,110,000.00	12,110,000.00	100.00	预计无法收回
怡侨实业公司	10,314,022.18	10,314,022.18	100.00	预计无法收回
惠州市安隆房地产开发有限公司	10,254,121.00	9,800,000.00	95.57	预计无法足额收回
揭西双利陶瓷实业有限公司	10,000,390.00	10,000,390.00	100.00	预计无法收回
阳江开发投资公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	预计无法收回
海南三泰房地产开发公司	8,784,106.00	8,784,106.00	100.00	预计无法收回
中房广州公司	8,209,101.00	8,209,101.00	100.00	预计无法收回
阳江建筑公司	7,992,897.18	7,992,897.18	100.00	预计无法收回
广州市民政房地产开发公司惠州公司	7,454,508.34	7,454,508.34	100.00	预计无法收回
深圳市特发海外贸易有限公司	6,672,301.00	6,672,301.00	100.00	预计无法收回
广州市对外交流中心	5,396,453.75	5,396,453.75	100.00	预计无法收回
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	预计无法收回
香港永晖公司	4,539,382.40	4,539,382.40	100.00	预计无法收回
广州市骏合展览策划有限公司	4,317,681.00	4,317,681.00	100.00	预计无法收回



债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
淮北聚原投资管理公司	3,680,000.00	3,680,000.00	100.00	预计无法收回
招商银行	3,498,163.00	3,498,163.00	100.00	预计无法收回
广州市越秀区人民法院 (广源案)	3,457,100.00	3,457,100.00	100.00	预计无法收回
广州力迅实业有限公司	3,402,826.37	3,402,826.37	100.00	预计无法收回
中国东方资产管理公司 广州办事处	3,395,287.17	3,395,287.17	100.00	预计无法收回
珠江珠海办事处(应收)	3,378,746.38	3,378,746.38	100.00	预计无法收回
广州市建筑置业公司	3,316,379.10	3,316,379.10	100.00	预计无法收回
其他零星单项计提汇总	47,169,872.12	46,299,738.36	98.16	预计无法足额收回
合计	1,927,790,833.66	1,224,514,953.23	63.52	——

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,082,776,081.92	76.40	32,483,282.46	157,587,653.64	40.12	4,679,266.07
1 至 2 年	148,344,192.87	10.47	7,417,209.64	24,728,521.97	6.30	2,614,266.90
2 至 3 年	24,704,586.79	1.74	3,705,688.02	28,383,594.44	7.23	7,615,253.05
3 年至 4 年	26,383,594.44	1.86	9,234,258.05	26,685,349.30	6.79	13,342,674.65
4 年至 5 年	26,685,349.30	1.88	13,342,674.65	19,724,923.17	5.02	11,834,953.90
5 年以上	108,372,105.86	7.65	108,372,105.86	135,684,764.61	34.54	135,684,764.61
合计	1,417,265,911.18	——	174,555,218.68	392,794,807.13	——	175,771,179.18

2) 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期保证金、定金、押金、 物业维修基金组合	417,796,038.74			851,680,357.06		
无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来款组合	11,074,198,788.71			11,178,954,708.05		



组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
合计	11,491,994,827.45			12,030,635,065.11		

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	175,771,179.18		1,247,246,202.67	1,423,017,381.85
期初余额在本期	10,251,822.37		351,353,393.59	361,605,215.96
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-3,645,146.76		3,645,116.76	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,026,059.90	9,804,518.74	15,664,652.19	26,495,230.83
本期转回	-2,058,374.56		-258,120.00	-2,316,494.56
本期转销				
本期核销			-3,082,762.50	-3,082,762.50
其他变动	153,331.36		-45,196,515.07	-45,043,183.71
期末余额	171,247,079.12	9,804,518.74	1,218,018,574.05	1,399,070,171.91

(5) 本报告期实际核销的其他应收款情况

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广州华侨经济建设公司	集团外往来	30,000.00	已注销, 无法收回	经董事会审议通过	否
广州市政府驻深办广州联络处	集团外往来	1,010,302.50	已注销, 无法收回	经董事会审议通过	否
广州佰法商贸有限公司	集团外往来	262,460.00	已注销, 无法收回	经董事会审议通过	否
广州同德物业发展有限公司	往来款	1,780,000.00	款项无法收回	珠江股份董事会 2024 年第九次会议审议通过	否
合计	——	3,082,762.50	——	——	——

(6) 其他应收款余额大额列示如下



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 项合计的比例 (%)	坏账准备
清远市美林基业 房地产经营管理 有限公司	往来款	4,272,529,319.01	1 年以内, 2-3 年, 3 年以上	28.80	
广州岭实投资开 发有限公司	调剂款	1,361,000,000.00	1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	9.17	
广州市荔湾区白 鹅潭开发建设中 心	征收补偿款	941,740,000.00	1 年以内	6.35	
广东亿华房地产 开发有限公司	往来款	906,627,122.72	2-3 年, 3 年 以上	6.11	567,273,340.72
广州市花都第四 建筑工程有限公司	往来款	686,221,019.44	5 年以上	4.63	
合计	——	8,168,117,461.17	——	55.05	567,273,340.72



(八) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	16,476,964.22	158,499.11	16,318,465.11	223,959,274.58	158,499.11	223,800,775.47
自制半成品及在产品	44,944,985,303.28	893,727,957.97	44,051,257,345.31	50,536,717,304.45	889,985,681.58	49,646,731,622.87
其中：开发成本（由房地产开发企业填列）	44,802,473,595.80	889,305,894.01	43,913,167,701.79	49,550,737,965.53	885,563,617.62	48,665,174,347.91
库存商品（产成品）	13,315,029,246.94	720,972,639.35	12,594,056,607.59	6,675,618,802.15	518,542,826.07	6,157,075,976.08
其中：开发产品（由房地产开发企业填列）	13,301,009,352.67	720,610,592.13	12,580,398,760.54	6,659,357,808.15	518,180,778.85	6,141,177,029.30
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,202,487.00	3,036.00	2,199,451.00	2,461,281.59	3,036.00	2,458,245.59
合同履约成本	319,008,436.57		319,008,436.57	22,164,956.67		22,164,956.67
其他	8,766,319.18		8,766,319.18	8,806,603.68		8,806,603.68
其中：尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)	7,665,997.98		7,665,997.98	7,665,997.98		7,665,997.98
合计	58,606,468,757.19	1,614,862,132.43	56,991,606,624.76	57,469,728,223.12	1,408,690,042.76	56,061,038,180.36



2. 房地产在建项目明细表

在建项目名称	开工时间	期初数	期末数	跌价准备
广州市南沙体育馆片区项目	2017 年	1,004,074,480.77	334,054,381.04	
广州珠江花城项目	2017 年	5,542,468,499.30	5,807,165,090.02	
云湖花城项目	2019 年	10,182,805,280.12	5,333,411,458.61	
珠江云寰花苑项目	2021 年	4,222,721,463.46	3,394,198,777.78	
云悦花语项目	2022 年	2,905,608,372.32	3,356,122,859.59	51,033,659.59
西关都荟项目	2022 年	2,211,103,322.48	2,395,270,647.49	
智慧城核心区项目	2025 年		2,295,467,977.99	
时光雅苑项目	2020 年	1,869,005,236.40	1,866,104,702.89	378,836,536.40
广钢花城项目	2021 年	3,243,672,751.02	1,526,048,318.90	71,624,478.56
花屿花城项目	2019 年	855,459,700.04	998,205,385.71	246,457,823.64
金融城东项目	2025 年		803,196,397.50	
珠江四方印项目	2020 年	188,008,761.37	192,327,802.45	
侨燕苑项目	2018 年	280,667,776.94		
梅州珠江花城项目	2019 年	127,504,391.94	129,141,266.35	
珠江柏悦湾项目	2024 年	106,587,268.72	125,019,886.28	
东方明珠项目四期	2018 年	64,631,709.36	66,761,447.49	
嘉悦湾项目	2021 年	649,797,324.06		
润南花园项目	2017 年	146,017,928.20	147,576,305.19	

注：梅州珠实投资有限公司“梅州珠江花城项目”因经营考虑，处于缓慢建设阶段。

3. 房地产完工产品明细表

在建项目名称	开工时间	累计开发成本	期初数	期末数	跌价准备
广州市南沙体育馆片区项目	2017 年	3,949,537,388.69	399,690,453.01	1,578,424,167.91	
智睿花园	2019 年 6 月	3,680,815,445.47	239,492,350.32	733,001,162.92	161,838,206.06
智联花园	2019 年 10 月	6,393,935,069.14	1,710,863,870.56	1,078,473,952.96	106,437,628.90
广钢花城项目	2024 年	3,590,747,438.42		2,064,699,119.52	107,127,759.86
云湖花城项目	2022 年	13,196,377,224.43	349,611,804.71	1,136,041,036.51	



珠江云寰花苑项目	2024 年	4,851,788,952.11		959,119,633.47	22,746,511.25
中侨中心项目	2019 年		826,768,812.52	772,569,067.10	17,792,933.26
嘉悦湾项目	2024 年	729,226,116.87		483,217,541.41	51,306,106.41
时光雅苑项目	2023 年	2,790,272,560.49	180,284,972.10	313,846,855.34	30,077,624.41
侨润轩项目	2022 年		50,505,772.94	50,939,482.26	2,528,314.33
东方明珠项目	2022 年	2,827,736,943.76	316,987,583.64	239,733,333.56	52,073,144.86
珠江嘉园项目	2017 年	1,955,103,930.43	218,354,752.32	213,096,823.01	-
梅州珠江花城项目	2022 年	167,111,511.39	161,636,822.87	161,636,822.87	27,330,623.97
珠江好世界项目	2022 年	2,299,994,742.82	218,155,954.93	131,968,864.48	64,995,020.75
珠江柏悦湾项目	2021 年	2,084,032,132.23	69,697,765.93	106,256,584.66	-
珠江花城项目	2013 年	2,343,424,651.87	92,565,339.79	92,506,296.24	32,633,030.43
珠江郦城项目	2017 年	3,001,025,102.02	88,473,541.54	86,896,334.49	34,148,643.79
珠江璟园	2024 年	76,652,986.84		76,652,986.84	
淘金华庭	2024 年	32,604,141.87		32,604,141.87	
珠江四方印项目	2022 年	578,405,355.50	28,615,299.97	22,849,319.98	3,857,923.76
金威大厦(西华路)	2024 年	19,417,456.56		19,417,456.56	
花屿花城项目	2023 年	2,400,285,952.89	71,060,954.69	11,650,155.47	5,405,202.22

4. 在建项目存货期末余额中借款费用资本化情况表

项目	期末借款费用资本化余额
广州市南沙体育馆片区项目	65,473,137.12
广钢花城项目	425,716,119.62
花屿花城项目	192,732,423.92
时光雅苑项目	482,302,483.03
珠江嘉园项目	259,200,676.64
南岸地块项目	282,220,434.19
智慧城核心区地块项目	17,806,237.99
珠江四季花园项目	2,039,677,048.12
花城云著项目	614,795,336.19



(九) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算工程项目	6,763,179,492.60	1,064,124,487.92	5,699,055,004.68	7,279,379,063.66	964,651,508.82	6,314,727,554.84
合计	6,763,179,492.60	1,064,124,487.92	5,699,055,004.68	7,279,379,063.66	964,651,508.82	6,314,727,554.84

2. 合同资产减值准备

项目	期初余额	本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	期末余额	原因
已完工未结算工程项目	964,651,508.82	104,097,166.73			-4,624,187.63	1,064,124,487.92	—
合计	964,651,508.82	104,097,166.73			-4,624,187.63	1,064,124,487.92	—



(十) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	44,025,283.42	50,673,161.99
一年内到期的债权投资	1,170,002,809.49	1,123,389,300.00
其他	43,696,874.67	
合计	1,257,724,967.58	1,174,062,461.99

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	798,061,471.27	573,232,088.39
预缴税金	1,787,141,729.84	1,511,387,066.87
合同取得成本（新准则）	126,020,846.94	109,630,002.36
其他债权投资	46,800.00	
其他	14,000,324.74	17,092,820.67
待认证进项税额	9,116,004.28	
合计	2,734,387,177.07	2,211,341,978.29

(十二) 债权投资

1. 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
惠州市安隆房地产开发有限公司	49,641,695.58		49,641,695.58	82,780,000.00		82,780,000.00
合计	49,641,695.58		49,641,695.58	82,780,000.00		82,780,000.00

(十三) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间（%）
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他	918,235,964.17		918,235,964.17	3,265,753.57		3,265,753.57	3.85%
合计	918,235,964.17		918,235,964.17	3,265,753.57		3,265,753.57	—

(十四) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	23,090,365.00			23,090,365.00
对合营企业投资	416,948,592.90	530,448,400.00	71,670,992.90	875,726,000.00



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	15,724,280,508.87	341,254,403.06	31,851,559.96	16,033,683,351.97
小计	16,164,319,466.77	871,702,803.06	103,522,552.86	16,932,499,716.97
减：长期股权投资减值准备	35,993,236.20	4,800,000.00		40,793,236.20
合计	16,128,326,230.57	866,902,803.06	103,522,552.86	16,891,706,480.77

2. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00			1,000,000.00		
清远市美林湖国际社区学校	500,000.00			500,000.00		500,000.00
清远市美林湖国际社区幼儿园	500,000.00			500,000.00		500,000.00
广州市盛唐房地产开发有限公司	15,612,245.00			15,612,245.00		15,612,245.00
广州市听云轩饮食发展有限公司	5,478,120.00			5,478,120.00		5,478,120.00
合计	23,090,365.00			23,090,365.00		22,090,365.00

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

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

(3) 2022 年 5 月，本公司下属单位广州珠江发展集团股份有限公司控股子公司广州市盛唐房地产开发有限公司被广州市中级人民法院裁定破产清算，2022 年 6 月，广州市盛唐房地产开发有限公司控制权移交至破产管理人，本公司对其不再拥有控制权。



2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	
合计	16,785,499,962.66	16,141,229,101.77	877,242,400.00	4,000,000.00	114,205,376.62	162,003,982.15
一、合营企业	1,149,758,204.06	416,948,592.90	530,448,400.00		-71,670,992.90	
广州斯博瑞酒店有限公司	291,220,000.00	134,116,586.79			-12,045,036.79	
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	19,995,000.00	19,444,201.68			85,465.51	
广州聚实投资发展有限公司	530,448,400.00		530,448,400.00		-6,810,773.36	
广州广燃房地产开发有限公司	13,600,000.00	13,600,000.00				
广州隼峰房地产开发有限公司	265,916,804.06	222,690,036.32			-51,527,218.65	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	24,500,000.00	23,676,260.42			-1,340,520.10	
广州璟悦城市更新有限公司	3,500,000.00	3,247,280.40			-31,066.22	
三亚浪琴坞美疗中心有限公司	578,000.00	174,227.29			-1,843.29	
二、联营企业	15,635,741,758.60	15,724,280,508.87	346,794,000.00	4,000,000.00	185,876,369.52	162,003,982.15
广州安居集团有限公司	10,560,130,343.72	10,569,969,915.82	17,500,000.00		15,311,424.40	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	
惠州市安隆房地产开 发有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00				
广州农村商业银行股 份有限公司	4,087,765,840.10	4,154,628,460.03			68,351,597.64	162,003,982.15
广州越实房地产开 发有限公司	194,805,000.00	348,048,328.45			82,059,965.57	
广州市城德房地产开 发有限公司	3,000,000.00	174,023,461.37			59,885,173.96	
广州岭实投资开发有 限公司	39,000,000.00		38,460,000.00		-16,423,681.69	
广州市润合咨询有限 公司	587,444,500.00	303,760,500.00	283,684,000.00		-27,757,993.81	
广州侨爱房产开发有 限公司	4,335,820.63	4,335,820.63				
沿海城市房产协会福 州联络部	200,000.00	200,000.00				
广州市机场安置区物 业管理有限公司	2,550,000.00	2,627,947.07			-139,774.64	
衢州宝冶体育建设运 营有限公司	20,844,680.60	22,346,449.08			-1,072,380.92	
晋江中运体育建设发 展有限公司	73,000,000.00	83,026,087.09			3,683,989.50	
遵义珠江体育文化发	1,470,000.00	1,559,236.15			198,541.11	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益调整
展有限公司		.				
贵州公共和社会资本 合作产业投资基金管 理有限公司	2,000,000.00	1,874,088.41			680,056.84	
中路交科（北京）交通 咨询有限公司	1,470,573.55	2,223,951.88			211,057.85	
平潭城市设计研究院 有限公司	2,450,000.00	3,312,610.76			-440,575.73	
江苏下六圩港项目建 设管理有限公司	35,702,800.00	35,772,284.43			467,793.00	
阿克苏交科设计有限 公司		4,049,881.18		4,000,000.00	-49,881.18	
新疆阿尔泰规划勘察 设计研究院有限公司	480,000.00	1,246,550.45			-66,095.42	
华立绿色智慧科技（重 庆）有限公司	4,200,000.00	541,391.01	3,150,000.00		-48,100.97	
安徽拂晓工程设计有 限公司	1,200,000.00	563,398.48			-123,450.58	
天津滨旅智慧科技发 展有限公司	400,000.00	1,105,020.50			44,265.65	
周口城投规划设计研 究有限公司	2,000,000.00	866,427.93			-60,842.59	
江苏创力交维科技有	662,200.00	563,479.51			-54,732.67	



被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	
限公司						
江门市交科城建规划 设计有限公司	490,000.00	489,849.21			705,492.05	
江阴霞科全过程咨询 有限公司	1,000,000.00	934,257.79			512,964.27	
江苏腾云低空智能科 技有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00		-50,419.78	
南京路通交科勘察设 计有限公司	340,000.00	1,411,111.64			51,977.66	

续表

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
合计	-16,378,143.12	27,851,559.96		-337,041,805.49	16,909,409,351.97	18,702,871.20
一、合营企业					875,726,000.00	13,702,871.20
广州斯博瑞酒店有限 公司					122,071,550.00	
广州裕丰灏商业策划 管理有限公司					19,529,667.19	
广州聚实投资发展有 限公司					523,637,626.64	



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
广州广燃房地产开发有限公司					13,600,000.00	13,600,000.00
广州隼峰房地产开发有限公司					171,162,817.67	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司					22,335,740.32	
广州璟悦城市更新有限公司					3,216,214.18	
三亚浪琴湾美疗中心有限公司					172,384.00	102,871.20
二、联营企业	-16,378,143.12	27,851,559.96		-337,041,805.49	16,033,683,351.97	5,000,000.00
广州安居集团有限公司					10,602,781,340.22	
惠州市安隆房地产开发有限公司					4,800,000.00	4,800,000.00
广州农村商业银行股份有限公司	-16,350,708.96	27,851,559.96		-337,041,805.49	4,003,739,965.41	
广州越实房地产开发有限公司	-27,434.16				430,080,859.86	
广州市城德房地产开发有限公司					233,908,635.33	
广州岭实投资开发有限公司					22,036,318.31	



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
广州市润合咨询有限公司					559,686,506.19	
广州侨爱房产开发有限公司					4,335,820.63	
沿海城市房产协会福州联络部					200,000.00	200,000.00
广州市机场安置区物业管理有限公司					2,488,172.43	
衢州宝冶体育建设运营有限公司					21,274,068.16	
晋江中运体育建设发展有限公司					86,710,076.59	
遵义珠江体育文化发展有限公司					1,757,777.26	
贵州公共和社会资本合作产业投资基金管理有限公司					2,554,145.25	
中路交科（北京）交通咨询有限公司					2,435,009.73	
平潭城市设计研究院有限公司					2,872,035.03	
江苏下六圩港项目建设有限公司					36,240,077.43	



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
阿克苏交科设计有限公司						
新疆阿尔泰规划勘察设计研究院有限公司					1,180,455.03	
华立绿色智慧科技（重庆）有限公司					3,643,290.04	
安徽拂晓工程设计有限公司					439,947.90	
天津滨旅智慧科技发展有限公司					1,149,286.15	
周口城投规划设计研究院有限公司					805,585.34	
江苏创力交维科技有限公司					508,746.84	
江门市交科城规建筑设计有限公司					1,195,341.26	
江阴霞科全过程咨询有限公司					1,447,222.06	
江苏腾云低空智能科技有限公司					3,949,580.22	
南京路通交科勘察设计有限公司					1,463,089.30	



3. 重要合营企业的主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州聚实投资发展有限公司	本期数	244,187,356.96	980,203,203.43	1,224,390,560.39	207,799,380.49	77,223.95
	上期数	32,660,718.21	482,348,866.72	515,009,584.93	15,322,440.63	
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	11,583,315.84	318,057,749.59	329,641,065.43	24,376,170.30	60,480,000.00
	上期数	14,047,427.93	340,119,067.30	354,166,495.23	22,571,211.64	63,360,000.00
广州隼峰房地产开发有限公司	本期数	1,707,483,326.97	7,946,450.77	1,715,429,777.74	1,273,104,142.40	100,000,000.00
	上期数	1,876,841,198.30	7,966,491.87	1,884,807,690.17	1,439,427,617.53	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	本期数	100,967,724.69		100,967,724.69	5,381,703.20	50,002,877.98
	上期数	130,281,200.00		130,281,200.00	37,752,227.05	44,210,074.13
广州裕丰源商业策划管理有限公司	本期数	85,631,297.39	366,162.30	85,997,459.69	46,938,125.32	
	上期数	69,858,666.72	104,971.41	69,963,638.13	31,075,234.77	

续表 1:

企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对合营企业权益投资的账面价值
广州聚实投资发展有限公司	本期数	207,876,604.44	1,016,513,955.95	508,256,977.98		508,256,977.98
	上期数	15,322,440.63	499,687,144.30			
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	84,856,170.30	244,784,895.13	122,391,392.56		122,391,392.56
	上期数	85,931,211.64	268,235,283.59	134,116,586.79		134,116,586.79
广州隼峰房地产开发有限公司	本期数	1,373,104,142.40	342,325,635.34	171,162,817.67		171,162,817.67
	上期数	1,439,427,617.53	445,380,072.64	222,690,036.32		222,690,036.32



企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对合营企业权益投资的账面价值
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	本期数	55,384,581.18	45,583,143.51	22,335,740.32		22,335,740.32
	上期数	81,962,301.18	48,318,898.82	23,676,260.42		23,676,260.42
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	本期数	46,938,125.32	39,059,334.37	19,529,667.19		19,529,667.19
	上期数	31,075,234.77	38,888,403.36	19,444,201.68		19,444,201.68

续表 2:

企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润
广州聚实投资发展有限公司	本期数			-2,498,518.80		-13,621,588.35
	上期数			-10,417.31		-312,855.70
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		36,451,675.25	2,400,509.56		-24,090,073.58
	上期数		46,725,754.94	2,680,843.36		-28,816,721.87
广州隼峰房地产开发有限公司	本期数		279,712,950.20	-615,457.66		-103,054,437.30
	上期数		523,494,477.87	-2,117,308.18	-3,295,679.89	-86,453,535.47
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	本期数		6,512,844.60	2,733,775.11		-2,735,755.31
	上期数		7,859,523.02	1,846,089.87		-1,247,555.18
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	本期数			5,045,501.91		170,931.01
	上期数			16.38		-608,007.81

续表 3:



企业名称	项目	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自合营企业的股利
广州聚实投资发展有限公司	本期数		-13,621,588.35	
	上期数		-312,855.70	
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数		-24,090,073.58	
	上期数		-28,816,721.87	
广州隼峰房地产开发有限公司	本期数		-103,054,437.30	
	上期数		-86,453,535.47	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	本期数		-2,735,755.31	
	上期数		-1,247,555.18	
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	本期数		170,931.01	
	上期数		-608,007.81	



4. 重要联营企业的主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州安居集团有限公司	本期数	13,202,321,125.28	17,477,151,276.15	30,679,472,401.43	4,893,770,276.80	6,769,534,355.72
	上期数	1,812,504,472.49	10,780,995,994.46	12,593,500,466.95	881,564,744.43	1,123,692,315.65
广州农村商业银行股份有限公司	本期数	964,523,716,000.00	397,884,205,000.00	1,362,407,921,000.00	1,077,117,298,000.00	182,372,482,000.00
	上期数	951,191,160,000.00	362,851,290,000.00	1,314,042,450,000.00	1,078,609,455,000.00	138,892,118,000.00
广州越实房地产开发有限公司	本期数	2,946,767,546.06	139,606,405.49	3,086,373,951.55	1,741,721,898.15	141,880,617.87
	上期数	1,875,088,840.69	29,376,627.03	1,904,465,467.72	635,367,825.63	260,000,000.00
广州市润合咨询有限公司	本期数	13,242,602,448.02	1,255,992.73	13,243,858,440.75	4,883,816,022.19	2,806,912,256.70
	上期数	2,091,594.57	2,992,215,599.28	2,994,307,193.85	151,660.07	
广州市城德房地产开发有限公司	本期数	3,314,261,865.69	122,083,138.78	3,436,345,004.47	731,792,438.35	1,924,857,115.02
	上期数	5,044,639,602.95	80,036,685.27	5,124,676,288.22	1,946,820,877.82	2,597,777,205.83

续表 1:

企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对联营企业权益投资的账面价值
广州安居集团有限公司	本期数	11,663,304,632.52	19,016,167,768.91	10,602,781,340.22		10,602,781,340.22
	上期数	2,005,257,060.08	10,588,243,406.87	10,569,969,915.82		10,569,969,915.82
广州农村商业银行股份有限公司	本期数	1,259,489,780,000.00	102,918,141,000.00	4,003,739,965.41		4,003,739,965.41
	上期数	1,217,501,573,000.00	96,540,877,000.00	3,817,586,654.54	337,041,805.49	4,154,628,460.03
广州越实房	本期数	1,883,602,516.02	1,202,771,435.53	430,080,859.86		430,080,859.86



企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产 份额	调整事项	对联营企业权益投资的 账面价值
地产开发有 限公司	上期数	895,367,825.63	1,009,097,642.09	354,548,080.42	-6,499,751.97	348,048,328.45
	本期数	7,690,728,278.89	5,553,130,161.86	555,313,016.19	4,373,490.00	559,686,506.19
广州市润合 咨询有限公司	上期数	151,660.07	2,994,155,533.78	299,415,553.38	4,344,946.62	303,760,500.00
	本期数	2,656,649,553.37	779,695,451.10	233,908,635.33		233,908,635.33
广州市城德 房地产开发 有限公司	上期数	4,544,598,083.65	580,078,204.57	174,023,461.37		174,023,461.37

续表 2:

企业名称	项目	存在公开报价的 权益投资的公允 价值	营业收入	净利润	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自联 营企业的股利
广州安居集 团有限公司	本期数		721,626,512.83	41,389,803.99		41,389,803.99	
	上期数		51,808,808.27	-38,201,829.69		-38,201,829.69	
广州农村商 业银行股份 有限公司	本期数		15,824,229,000.00	2,415,544,000.00	3,571,988,000.00	5,987,532,000.00	27,851,559.96
	上期数		18,137,985,000.00	3,259,507,000.00	647,176,000.00	3,906,683,000.00	70,007,195.27
广州越实房 地产开发有 限公司	本期数		1,263,226,215.65	193,673,793.44		193,673,793.44	
	上期数			9,425,077.81		9,425,077.81	
广州市润合 咨询有限公司	本期数		2,293.58	-271,530,690.82		-271,530,690.82	
	上期数		261,930.69	-4,466.22		-4,466.22	



企业名称	项目	存在公开报价的 权益投资的公允 价值	营业收入	净利润	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自联 营企业的股利
广州市城德 房地产开发 有限公司	本期数		2,508,894,077.57	186,865,334.96		186,865,334.96	
	上期数		2,124,155,954.15	319,700,141.64		319,700,141.64	



(十五) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额	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
大湾区科技创新服务中心（广州）股份有限公司	6,025,724.65	6,000,000.00		25,724.65
人才资本投资（广州）有限公司	10,641,887.67	116,363,635.20		-83,597,523.65
广州数字金融创新研究院有限公司	2,141,444.18	2,153,227.05		-11,782.87
中交（文昌）城市建设投资有限责任公司	20,500.00	20,500.00		
广州冯格康玛戈珠江建筑设计咨询有限公司	200,000.00	200,000.00		
广州银行股权	920,730.00	920,730.00	47,877.96	
广东建远建筑装配工业有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00		
沈阳燃料公司	200,000.00	200,000.00		
温州中建科工奥体项目管理有限公司	5,547,443.04	5,273,647.42	775,026.39	
江苏苏商银行股份有限公司	438,489,112.60	379,335,800.00	19,600,000.00	
复凌科技（上海）有限公司	287,125.95	295,865.33		
中电建路桥集团（杭州）大江东投资发展有限公司	101,000,000.00	104,724,843.75		
武汉市武阳高速公路投资管理有限公司	5,248,664.41	5,248,664.41		
中电建（广东）中开高速公路有限公司	53,034,000.00	63,549,244.45		
中电建洪雅康养旅游开发有限责任公司	19,600.00	19,600.00		
贵阳市乌当区柏枝田水库工程项目建设管理有限公司	38,045,900.00	38,045,900.00		
贵州雷榕高速公路投资管理有限公司	1,537,166.61	1,354,800.00		
昆明市晋宁区华锐投资有限公司	10,299,944.32	10,132,280.67		
河南安兴停车管理有限公司	267,091.72	388,866.08		
上饶市棕远生态环境有限公司	32,000.00	32,000.00		



项目	期末余额	期初余额	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
青海中建加西工程管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00		
重庆渝湘复线高速公路有限公司	1,291,543.59	1,180,000.00		
中交（玉环）开发建设有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		
吐鲁番西州有轨电车有限公司	0.00	1,500,000.00		
五矿二十三冶（广东）建设发展投资有限公司	300,000.00	300,000.00		
都安中交一公局城市发展有限公司	76,000.00	66,500.00		
葛洲坝（宜昌）高铁北站新能源产业园开发有限公司	1,200,000.00	1,000,000.00		
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司	32,216,290.44	32,216,290.44	455,800.00	
厦门路桥勘察设计院有限公司	1,576,168.29	1,500,000.00		76,168.29
安徽省领航水下工程技术研发有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00		
潮州聚光环保科技有限公司	280,900.00	280,900.00		
南京赛福瑞环保科技有限公司	44,800.00	44,800.00		
南京苏交鑫材料科技有限公司	0.00	120,000.00		-120,000.00
南京交科瑞路技术有限公司	221,375.59	555,913.40		101,375.59
交科绿通新材料科技（南京）有限公司	50,000.00			
MurtaEnergetica, S. A.	4,725,916.84	5,180,473.73		1,505,764.59
合计	740,741,329.90	803,004,481.93	20,878,704.35	-82,020,273.40

续表：

项目	截至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
大湾区科技创新服务中心（广州）股份有限公司	25,724.65		
人才资本投资（广州）有限公司	-83,597,523.65		



项目	截至期末累计计入 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
广州数字金融创新研究院有限 公司	-358,555.82		
中交（文昌）城市建设投资有限 责任公司			
广州冯格康玛戈珠江建筑设计 咨询有限公司			
广州银行股权			
广东建远建筑装配工业有限公 司			
沈阳燃料公司			
温州中建科工奥体项目管理有 限公司	1,557,143.04		
江苏苏商银行股份有限公司	46,489,112.60		
复凌科技（上海）有限公司			
中电建路桥集团（杭州）大江东 投资发展有限公司			
武汉市武阳高速公路投资管理 有限公司			
中电建（广东）中开高速公路有 限公司			
中电建洪雅康养旅游开发有限 责任公司			
贵阳市乌当区柏枝田水库工程 项目建设管理有限公司			
贵州雷榕高速公路投资管理有 限公司			
昆明市晋宁区华锐投资有限公 司	299,944.32		
河南安兴停车管理有限公司	-732,908.28		
上饶市棕远生态环境有限公司			
青海中建加西工程管理有限公司			
重庆渝湘复线高速公路有限公 司			
中交（玉环）开发建设有限公司			
吐鲁番西州有轨电车有限公司	-1,500,000.00		
五矿二十三冶（广东）建设发展 投资有限公司			
都安中交一公局城市发展有限 公司			
葛洲坝（宜昌）高铁北站新能源			



项目	截至期末累计计入 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
产业园开发有限公司			
广东省城乡规划设计研究院科技集团股份有限公司			
厦门路桥勘察设计院有限公司			
安徽省领航水下工程技术研发有限公司			
潮州聚光环保科技有限公司			
南京赛福瑞环保科技有限公司			
南京苏交鑫材料科技有限公司			
南京交科瑞路技术有限公司			
交科绿通新材料科技（南京）有限公司			
MurtaEnergetica,S.A.			
合计	-37,817,063.14		

(十六) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
广州国资国企创新投资基金合伙企业（有限合伙）	210,000,000.00	210,000,000.00
广州国资产业发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	200,000,000.00
广州城市更新轨道交通产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	200,000,000.00
广州国资混改二期股权投资基金合伙企业（有限合伙）	89,000,000.00	89,000,000.00
广州绿色基础设施产业投资基金合伙企业（有限合伙）	75,000,000.00	75,000,000.00
广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	2,250,000.00	2,250,000.00
南京苏交港股权投资合伙企业（有限合伙）	16,913,860.82	16,429,695.48
贵州水业产业投资基金（有限合伙）	44,962,445.45	47,090,759.30
贵州公共和社会资本合作产业投资基金（有限合伙）	133,311,037.59	127,957,644.90
天津新城二号企业管理合伙企业（有限合伙）	487,263.00	487,263.00
合计	971,924,606.86	968,215,362.68

(十七) 投资性房地产



1. 以成本计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	8,023,229,379.76	132,546,703.74	77,315,503.16	8,078,460,580.34
其中：1.房屋、建筑物	8,012,586,681.92	132,546,703.74	77,315,503.16	8,067,817,882.50
2.土地使用权	10,642,697.84			10,642,697.84
二、累计折旧和累计摊销合计	1,994,286,419.34	218,731,882.94	11,746,286.82	2,201,272,015.46
其中：1.房屋、建筑物	1,991,898,447.64	218,510,172.02	11,746,286.82	2,198,662,332.84
2.土地使用权	2,387,971.70	221,710.92		2,609,682.62
三、投资性房地产账面净值合计	6,028,942,960.42	——	——	5,877,188,564.88
其中：1.房屋、建筑物	6,020,688,234.28	——	——	5,869,155,549.66
2.土地使用权	8,254,726.14	——	——	8,033,015.22
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	410,509,405.83		47,085.94	410,462,319.89
其中：1.房屋、建筑物	410,509,405.83		47,085.94	410,462,319.89
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	5,618,433,554.59	——	——	5,466,726,244.99
其中：1.房屋、建筑物	5,610,178,828.45	——	——	5,458,693,229.77
2.土地使用权	8,254,726.14	——	——	8,033,015.22

2. 以公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	523,698,064.39			——			523,698,064.39
其中：1.房屋、建筑物	523,698,064.39			——			523,698,064.39
二、公允价值变动合计	-165,319,344.39			-5,023,415.00			-170,342,759.39
其中：1.房屋、建筑物	-165,319,344.39			-5,023,415.00			-170,342,759.39
三、投资性房地产账面价值合计	358,378,720.00			-5,023,415.00			353,355,305.00



项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
其中：1. 房屋、建筑物	358,378,720.00			-5,023,415.00			353,355,305.00

(十八) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,934,939,636.98	2,084,427,138.84
固定资产清理	19,449,301.85	19,645,432.42
合计	1,954,388,938.83	2,104,072,571.26

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,647,125,268.79	104,713,965.04	144,520,493.58	3,607,318,740.25
其中：土地资产		25,240,120.61		25,240,120.61
房屋及建筑物	2,473,940,159.36	53,698,679.48	100,120,645.46	2,427,518,193.38
机器设备	703,185,907.28	4,284,288.90	15,315,233.25	692,154,962.93
运输工具	94,986,617.29	3,068,099.16	8,494,478.75	89,560,237.70
电子设备	37,231,039.94	12,645,628.69	1,641,882.67	48,234,785.96
办公设备	248,827,098.84	108,947.97	17,076,582.10	231,859,464.71
酒店业家具	33,794,051.26	5,668,200.23	1,353,908.00	38,108,343.49
其他	55,160,394.82		517,763.35	54,642,631.47
二、累计折旧合计	1,562,698,129.95	205,838,924.00	96,157,950.68	1,672,379,103.27
其中：土地资产	——	——	——	——
房屋及建筑物	705,979,681.66	97,361,472.97	41,032,568.97	762,308,585.66
机器设备	488,442,365.39	57,651,082.67	11,968,291.98	534,125,156.08
运输工具	72,734,982.39	7,404,767.90	7,807,993.47	72,331,756.82
电子设备	27,013,692.87	6,428,577.60	1,695,255.84	31,747,014.63
办公设备	215,030,069.00	14,655,980.72	15,404,106.19	214,281,943.53
酒店业家具	19,198,210.41	18,568,096.90	17,826,282.00	19,940,025.31
其他	34,299,128.23	3,768,945.24	423,452.23	37,644,621.24
三、固定资产账面净值合计	2,084,427,138.84	——	——	1,934,939,636.98
其中：土地资产		——	——	25,240,120.61
房屋及建筑物	1,767,960,477.70	——	——	1,665,209,607.72



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	214,743,541.89	——	——	158,029,806.85
运输工具	22,251,634.90	——	——	17,228,480.88
电子设备	10,217,347.07	——	——	16,487,771.33
办公设备	33,797,029.84	——	——	17,577,521.18
酒店业家具	14,595,840.85	——	——	18,168,318.18
其他	20,861,266.59	——	——	16,998,010.23
四、减值准备合计				
其中：土地资产	——	——	——	——
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
酒店业家具				
其他				
五、固定资产账面价值合计	2,084,427,138.84	——	——	1,934,939,636.98
其中：土地资产		——	——	25,240,120.61
房屋及建筑物	1,767,960,477.70	——	——	1,665,209,607.72
机器设备	214,743,541.89	——	——	158,029,806.85
运输工具	22,251,634.90	——	——	17,228,480.88
电子设备	10,217,347.07	——	——	16,487,771.33
办公设备	33,797,029.84	——	——	17,577,521.18
酒店业家具	14,595,840.85	——	——	18,168,318.18
其他	20,861,266.59	——	——	16,998,010.23

2. 固定资产清理

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
土地及附着建筑物	19,104,973.87	19,104,973.87	已明确挂牌收储
设备及车辆清理	344,327.98	540,458.55	资产处置
合计	19,449,301.85	19,645,432.42	——

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

(十九) 在建工程



1. 在建工程基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
夏茅村级工业园改造项目地块	465,623,739.42		465,623,739.42	241,144,586.55		241,144,586.55
市政公园项目	86,525,813.99		86,525,813.99	86,525,813.99		86,525,813.99
国际生态科技产业园	17,741,039.51		17,741,039.51	5,779,142.29		5,779,142.29
大数据平台一期	8,809,595.02		8,809,595.02	6,231,246.15		6,231,246.15
芙蓉嶂项目	5,808,318.68	5,808,318.68		5,808,318.68	5,808,318.68	
其他	5,535,115.20		5,535,115.20	4,402,802.74		4,402,802.74
机械停车场	2,081,152.22		2,081,152.22			
岩口社精品酒店	1,227,568.58		1,227,568.58	1,227,568.58		1,227,568.58
池店镇状元里社区居家养老服务照料中心项目	737,930.63		737,930.63			
文化活动中心(电视台)	627,212.18		627,212.18			
越秀护理站	503,500.00		503,500.00	265,000.00		265,000.00
恒城中央空调	446,072.95		446,072.95			
采购系统集成开发项目(泛微)	171,000.00		171,000.00			
晋江市内坑镇康养照护中心项目	67,034.70		67,034.70			
新水方阁餐厅	36,752.55		36,752.55			
颐康中心养老服务	34,142.07		34,142.07			
广州体育馆分布式光伏发电项目	14,851.48		14,851.48			
交通综合执法一体化指挥调度体系				8,954,323.79		8,954,323.79

49



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
交通运输管 理与应急指 挥研发平台				4,499,960.12		4,499,960.12
智慧航道标 准化产品				4,498,574.41		4,498,574.41
广州珠江装 修工程有限 公司共建实 验室项目 (从化仓 库)				2,235,612.89		2,235,612.89
清远美林湖 美汇 12 栋 86 套房产	29,232,206.98	29,232,206.98		29,432,206.98	29,232,206.98	200,000.00
加装电梯工 程				89,242.64		89,242.64
工程物资						
合计	625,223,046.16	35,040,525.66	590,182,520.50	401,094,399.81	35,040,525.66	366,053,874.15

2. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转 入固定 资产金 额	本期其他 减少金额	期末余额
夏茅村级 工业园改 造项目地 块	1,319,030,000.00	241,144,586.55	224,479,152.87			465,623,739.42
市政公园 项目	86,525,813.99	86,525,813.99				86,525,813.99
国际生态 科技产业 园	207,770,000.00	5,779,142.29	11,961,897.22			17,741,039.51
合计	1,613,325,813.99	333,449,542.83	236,441,050.09			569,890,592.92

续表：

项目名称	工程累计 投入占预 算比例(%)	工程 进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期利 息资本 化率 (%)	资金来源
夏茅村级工业园 改造项目地块	35.89	35.89	28,724,784.78	13,697,930.07	3.76	股东投资及借款



项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
市政公园项目	100.00	100.00				财政资金
国际生态科技产业园	9.31	9.31				自筹
合计	——	——	28,724,784.78	13,697,930.07	——	——

(二十) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	454,120,199.02	382,677,764.58	321,002,381.92	515,795,581.68
其中：土地	15,881,229.41	34,035,059.43		49,916,288.84
房屋及建筑物	416,597,661.96	345,495,495.23	313,247,852.15	448,845,305.04
机器运输办公设备	16,651,294.49	1,010,655.84	7,754,529.77	9,907,420.56
其他	4,990,013.16	2,136,554.08		7,126,567.24
二、累计折旧合计	139,273,530.16	228,872,744.99	157,229,144.70	210,917,130.45
其中：土地	3,576,724.02	26,040,066.00		29,616,790.02
房屋及建筑物	130,105,717.23	200,529,255.95	155,403,034.12	175,231,939.06
机器运输办公设备	4,365,035.33	1,698,603.84	1,826,110.58	4,237,528.59
其他	1,226,053.58	604,819.20		1,830,872.78
三、使用权资产账面净值合计	314,846,668.86	——	——	304,878,451.23
其中：土地	12,304,505.39	——	——	20,299,498.82
房屋及建筑物	286,491,944.73	——	——	273,613,365.98
机器运输办公设备	12,286,259.16	——	——	5,669,891.97
其他	3,763,959.58	——	——	5,295,694.46
四、减值准备合计				
其中：土地	——	——	——	——
房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
其他				
五、使用权资产账面价值合计	314,846,668.86	——	——	304,878,451.23
其中：土地	12,304,505.39	——	——	20,299,498.82
房屋及建筑物	286,491,944.73	——	——	273,613,365.98
机器运输办公设备	12,286,259.16	——	——	5,669,891.97
其他	3,763,959.58	——	——	5,295,694.46

(二十一) 无形资产



1. 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	2,304,750,831.65	57,220,907.11	870,565,437.90	1,491,406,300.86
其中：软件	310,885,940.33	57,395,087.85	6,177,462.67	362,103,565.51
土地使用权	183,129,185.75	-776,164.44	490,131.68	181,862,889.63
专利权	505,169,944.71	50,757.14	20,792.45	505,199,909.40
商标权	120,207,035.76	-4,600,304.00		115,606,731.76
特许权	1,135,541,602.15	5,151,530.56	863,877,051.10	276,816,081.61
果场承包经营权	4,000,000.00			4,000,000.00
其他	24,616,686.18			24,616,686.18
新项目开发	21,200,436.77			21,200,436.77
二、累计摊销合计	363,362,073.32	78,998,867.41	4,659,750.38	437,701,190.35
其中：软件	198,070,042.92	72,919,584.06	4,624,692.21	266,364,934.77
土地使用权	18,842,416.79	3,287,917.47	14,265.72	22,116,068.54
专利权	98,323,942.64	75,149.27	20,792.45	98,378,299.46
商标权	2,494,504.57	1,970,148.06		4,464,652.63
果场承包经营权	480,096.00	80,016.00		560,112.00
其他	23,950,633.63	666,052.55		24,616,686.18
新项目开发	21,200,436.77			21,200,436.77
三、无形资产减值准备合计	48,398,026.84	21,397,784.99	260,948.84	69,534,862.99
其中：软件				
土地使用权				
专利权	42,248,602.36	21,397,784.99	260,948.84	63,385,438.51
商标权	6,149,424.48			6,149,424.48
果场承包经营权				
其他				
新项目开发		——	——	
四、账面价值合计	1,892,990,731.49	——	——	984,170,247.52
其中：软件	112,815,897.41	——	——	95,738,630.74
土地使用权	164,286,768.96	——	——	159,746,821.09
专利权	364,597,399.71	——	——	343,436,171.43
商标权	111,563,106.71	——	——	104,992,654.65
特许权	1,135,541,602.15	——	——	276,816,081.61
果场承包经营权	3,519,904.00			3,439,888.00
其他	666,052.55			



项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
新项目开发				

(二十二) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
委托外部开发无形资产及专利	1,937,244.52	335,211.60		564,346.63			1,708,109.49
RD1-RD16		171,950,859.41			170,832,309.41		1,118,550.00
基础设施数字化成果零代码的集成与展示解决方案工具研发(研发统筹) uC		12,071,103.05					12,071,103.05
D 平台 24 年研发项目 t5		2,885,823.21					2,885,823.21
D 平台(设计智能平台)研发(研发统筹) 5W		2,102,642.74					2,102,642.74
TIC 平台后台研发及安全云升级(研发统筹) 05		171,589.84					171,589.84
TIC 平台 24 年研发项目 44		1,470,264.98					1,470,264.98
基于 AI 技术的知识库多模态交互系统软件平台设计与开发关键技术研究 0160		3,886,505.26		3,886,505.26			
基于检测企业质量管理体系管理的非结构化数据处理平台底座关键技术体系架构研究 01LM		4,061,751.74		4,061,751.74			
基于 Vision 智能识别模型的质量监管平台关键技术研究 0013G		3,800,614.79		3,800,614.79			
合计	1,937,244.52	202,736,366.62		12,313,218.42	170,832,309.41		21,528,083.31

(二十三) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额



被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广东嘉德丰投资发展有限公司	328,791.01			328,791.01
广州优比建筑咨询有限公司	6,993,380.53			6,993,380.53
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	726,692.39			726,692.39
浙江元兴工程顾问有限公司	9,166,162.30			9,166,162.30
苏交科集团股份有限公司	594,928,660.37		6,593,393.55	588,335,266.82
合计	612,143,686.60		6,593,393.55	605,550,293.05

续表：

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

(二十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
安装改造工程	134,358,762.78	6,474,374.09	15,616,050.07		125,217,086.80	——
物业装修费用	80,974,426.70	65,579,421.98	24,898,843.47	6,639,925.53	115,015,079.68	转入固定资产
长期债券承销费	5,773,584.93		641,509.43		5,132,075.50	
其他	59,707,848.41	20,514,849.26	19,656,548.47	97.10	60,566,052.10	租户遗失保证金发票扣除营业税及附加
合计	280,814,622.82	92,568,645.33	60,812,951.44	6,640,022.63	305,930,294.08	——

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债



项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	7,943,703,991.00	1,517,797,233.29	7,551,311,820.07	1,510,617,111.38
资产减值准备	4,545,982,483.39	764,798,651.16	4,042,313,684.19	701,831,982.88
可抵扣亏损	608,616,212.22	148,061,071.16	567,428,466.26	135,875,129.49
预提土地增值税			578,213,783.39	144,549,316.41
内部交易未实现利润	776,783,601.04	194,195,900.26	1,190,811,590.69	297,702,897.67
预收房款预缴税金			47,920,943.85	11,639,406.19
计税成本差异			40,557,194.43	9,622,928.38
预提费用	375,414,305.20	93,430,976.30	287,623,902.12	70,523,535.78
其他	402,643,421.06	98,451,087.78	520,053,078.13	94,974,518.25
租赁业务税法与会计差异	276,815,348.00	26,926,509.62	276,389,177.01	43,897,396.33
递延收益	13,360,000.00	3,340,000.00		
房地产暂时性差异	399,820,269.49	99,614,237.59		
委外费用	544,268,350.60	88,978,799.42		
二、递延所得税负债	7,212,566,284.68	1,749,730,263.33	7,454,593,797.86	1,829,125,468.26
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	1,557,143.04	233,571.45	12,680,341.63	1,897,896.61
资产评估增值	20,880,680.17	3,129,054.19	6,692,860,725.78	1,669,496,010.16
搬迁支出	202,130,572.61	50,532,643.15	212,426,466.05	53,106,616.51
其他	5,780,997,373.01	1,440,398,020.85	270,258,553.55	45,901,445.91
租赁业务税法与会计差异	254,622,144.05	24,171,685.34	266,367,710.85	58,723,499.07
房地产暂时性差异	81,397,896.36	20,349,474.09		
预提土地增值税	13,483,344.84	3,370,836.21		
资产增值、债务重组收益	778,708,935.40	194,677,233.85		
商标权	10,495,149.27	2,623,787.31		
其他权益工具投资公允价值	44,741,301.47	6,711,195.22		
其他非流动金融资产公允价值	23,551,744.46	3,532,761.67		



2. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		期初	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
一、递延所得税资产	49,119,483.46	1,468,677,749.83		1,510,617,111.38
二、递延所得税负债	49,119,483.46	1,700,610,779.87		1,829,125,468.26

(二十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产购置款	9,746,488.97	15,890,567.00
合同资产	773,496,070.18	67,709,122.78
合同履约成本	73,437,870.85	856,603.75
增值税期末留抵税额		582,423.22
定期存款及利息		42,396,874.67
其他	550,080.00	
内部交易土增税	153,415,419.06	153,415,419.06
合计	1,010,645,929.06	280,851,010.48

(二十七) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,308,608,009.08	1,075,029,114.72
抵押借款	290,229,376.00	118,913,124.00
保证借款	378,000,000.00	278,000,000.00
信用借款	11,686,837,473.25	11,552,916,333.37
合计	13,663,674,858.33	13,024,858,572.09

(二十八) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	668,871,860.80	101,135,442.00
银行承兑汇票	184,212,430.30	50,000,000.00
合计	853,084,291.10	151,135,442.00

(二十九) 应付账款

1. 应付账款账龄分析



账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	4,280,042,769.13	5,356,858,930.99
1-2 年（含 2 年）	1,831,378,261.19	1,203,142,639.30
2-3 年（含 3 年）	676,409,903.92	586,425,914.13
3 年以上	336,535,963.77	996,829,441.07
合计	7,124,366,898.01	8,143,256,925.49

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	93,707,596.15	未结算
贵州恒利物流有限公司	39,887,337.07	历史原因
德庆县悦城镇强业建材加工场	27,879,742.63	尚未结算
广州市维意建材有限公司	17,680,945.92	尚未结算
广州市利公贸易有限公司	10,741,147.32	暂未结算
四川丰茂贸易有限公司	10,175,374.20	尚未结算
广州电力工业局	9,555,000.00	财政资金项目
保利地产投资顾问有限公司	9,306,914.31	销售代理费
广东宏晖混凝土有限公司	8,283,874.30	尚未结算
江门市政混凝土有限公司	8,011,186.25	尚未结算
合计	235,229,118.15	—

（三十）预收款项

1. 预收款项账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	24,836,959.75	33,133,096.18
1 年以上	28,132,262.10	2,192,139.92
合计	52,969,221.85	35,325,236.10

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
三亚珠江温泉度假区有限公司	23,005,849.30	未结算
广州酷旅旅行社有限公司	97,886.53	尚未结算
客户预存款	52,213.85	尚未结算
广州穗华物业管理有限公司	160,000.00	待退债权
合计	23,315,949.68	—

（三十一）合同负债情况



项目	期末余额	期初余额
预收工程款	1,652,268,257.40	1,380,413,641.68
预收房款	6,213,634,846.38	7,639,344,260.09
预收管理费	57,154,771.65	79,901,506.66
其他预收款	13,311,215.51	8,384,113.86
合计	7,936,369,090.94	9,108,043,522.29

(三十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	725,360,449.93	3,739,710,327.81	3,851,465,406.06	613,605,371.68
二、离职后福利-设定提存计划	30,970,409.91	420,580,924.33	413,937,953.45	37,613,380.79
三、辞退福利	3,180,885.64	15,650,988.80	14,407,255.81	4,424,618.63
四、一年内到期的其他福利	36,660.00	1,685,600.48	1,722,260.48	
五、其他		3,598,364.37	3,106,637.29	491,727.08
合计	759,548,405.48	4,181,226,205.79	4,284,639,513.09	656,135,098.18

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	708,912,675.97	3,172,991,897.31	3,286,930,563.26	594,974,010.02
二、职工福利费	1,783,790.40	112,479,582.34	114,111,575.59	151,797.15
三、社会保险费	2,292,625.79	155,620,889.32	155,642,629.72	2,270,885.39
其中：医疗保险费及生育保险费	1,433,089.28	128,166,374.49	128,373,260.57	1,226,203.20
工伤保险费	847,002.05	21,719,400.84	21,650,391.48	916,011.41
其他	12,534.46	5,735,113.99	5,618,977.67	128,670.78
四、住房公积金	1,609,572.00	223,710,034.50	223,664,999.88	1,654,606.62
五、工会经费和职工教育经费	9,567,665.52	42,433,761.48	41,972,591.15	10,028,835.85
六、短期带薪缺勤		1,146.40	1,146.40	
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	1,194,120.25	32,473,016.46	29,141,900.06	4,525,236.65
合计	725,360,449.93	3,739,710,327.81	3,851,465,406.06	613,605,371.68

3. 设定提存计划列示



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	5,664,367.49	311,681,427.77	311,190,403.97	6,155,391.29
二、失业保险费	762,691.08	28,657,368.50	28,593,923.24	826,136.34
三、企业年金缴费	24,543,351.34	80,230,821.11	74,142,319.29	30,631,853.16
四、香港强积金		11,306.95	11,306.95	
合计	30,970,409.91	420,580,924.33	413,937,953.45	37,613,380.79

(三十三) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	732,551,298.97	579,721,039.84
资源税	59,790.00	55,880.00
企业所得税	484,413,241.73	606,333,073.43
城市维护建设税	37,533,775.33	24,462,626.42
房产税	19,310,940.71	20,725,085.16
土地使用税	965,293.67	1,132,000.01
个人所得税	19,834,164.85	20,391,115.45
教育费附加（含地方教育费附加）	26,457,812.50	17,336,840.45
其他税费	347,952,943.62	568,250,010.25
合计	1,669,079,261.38	1,838,407,671.01

(三十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	471,520,732.32	470,359,018.91
其他应付款项	12,084,695,018.39	10,432,027,515.23
合计	12,556,215,750.71	10,902,386,534.14

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	471,520,732.32	470,359,018.91
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	471,520,732.32	470,359,018.91

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
应付往来款	4,318,660,472.07	7,819,169,135.85



项目	期末余额	期初余额
应付保证金及押金	1,225,620,706.04	974,333,489.73
应付工程款	173,384,117.87	62,305,173.09
代收代付款	58,070,400.20	163,734,860.58
应付杂项	6,308,959,322.21	1,412,484,855.98
合计	12,084,695,018.39	10,432,027,515.23

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州地铁集团有限公司	1,560,150,000.00	股东借款
广州市公共交通集团有限公司	1,046,911,600.00	股东借款
北京三里屯南区物业管理有限公司	500,000,000.00	项目保证金
广州智诚实业有限公司	390,001,000.00	借款本金，尚未到期
广州越创房地产开发有限公司	390,000,000.00	借款本金，尚未到期
广州市荔湾区白鹅潭开发建设中心	300,000,000.00	项目开发预付款
广州城市更新轨道交通产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	内部往来款
广州南沙开发建设集团有限公司	197,766,800.00	股东方项目支持资金，暂不偿还
广东保利城市发展有限公司	125,000,000.00	暂未到期支付
广州市铸锻工业有限公司（润南）	112,540,000.00	未结算合作项目款
合计	4,822,369,400.00	——

(三十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,381,364,884.78	7,315,846,203.62
1 年内到期的应付债券	5,849,582,991.21	5,407,072,048.36
1 年内到期的长期应付款	1,280,879.09	705,898.26
1 年内到期的租赁负债	84,561,740.09	62,291,232.37
合计	11,316,790,495.17	12,785,915,382.61

(三十六) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	4,036,295,000.00	5,347,281,111.11
待转销项税	1,421,783,534.53	1,575,057,888.39
待缴交土地增值税等税金	372,382,843.71	372,382,843.71
待转销项税额附加费	18,040,036.78	64,290,729.88
合计	5,848,501,415.02	7,359,012,573.09



(三十七) 长期借款

1. 长期借款情况

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间 (%)
质押借款	1,327,213,000.00	1,218,070,000.00	3.57-4.3
抵押借款	10,999,163,381.96	6,969,142,292.55	2.62-7.5
保证借款	2,264,222,760.07	4,650,368,175.75	2.75-6.51
信用借款	9,244,071,646.08	6,724,139,365.00	2.45-3.93
合计	23,834,670,788.11	19,561,719,833.30	——

(三十八) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
PPP 专项债	488,000.00	488,000.00
21 珠江 01 公司债	50,000,000.00	1,310,000,000.00
22 粤珠江 MTN001		1,000,000,000.00
22 粤珠江 MTN002		800,000,000.00
22 粤珠江 MTN003		1,000,000,000.00
22 粤珠江 MTN004		1,200,000,000.00
22 粤珠江 MTN005		1,500,000,000.00
23 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
23 珠江 01 公司债	500,000,000.00	500,000,000.00
23 珠江 02 公司债	500,000,000.00	500,000,000.00
23 珠江 04 公司债	600,000,000.00	600,000,000.00
24 粤珠江 MTN001	1,200,000,000.00	
24 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	
24 粤珠江 MTN003	1,200,000,000.00	
24 粤珠江 MTN004	1,000,000,000.00	
24 粤珠江 MTN005	600,000,000.00	
24 粤珠江 MTN006	800,000,000.00	
24 粤珠江 MTN007	700,000,000.00	
24 粤珠江 MTN008	500,000,000.00	
24 粤珠江 MTN009	1,200,000,000.00	
24 珠江 01 公司债	500,000,000.00	
24 珠江 02 公司债	760,000,000.00	
合计	12,610,488,000.00	9,410,488,000.00



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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 珠江 01 公司债	1,310,000,000.00	2021/9/15	5 年	1,310,000,000.00	1,328,959,702.83		42,246,963.83		1,320,915,000.00	50,291,666.66
PPP 专项债	1,020,000,000.00	2018/7/19	15 年	1,020,000,000.00	497,920.89		21,911.16		21,911.20	497,920.85
21 粤珠江 MTN001	1,200,000,000.00	2021/4/9	3 年	1,200,000,000.00	1,241,203,333.33		15,196,666.67		1,256,400,000.00	
21 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	2021/8/23	3 年	1,500,000,000.00	1,525,866,666.67		46,883,333.33		1,572,750,000.00	
22 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	2022/3/29	3 年	1,000,000,000.00	1,029,132,500.00		38,700,000.00		38,700,000.00	1,029,132,500.00
22 粤珠江 MTN002	800,000,000.00	2022/4/12	3 年	800,000,000.00	821,928,666.67		30,480,000.00		30,480,000.00	821,928,666.67
22 粤珠江 MTN003	1,000,000,000.00	2022/5/23	3 年	1,000,000,000.00	1,021,291,666.73		35,000,000.04		35,000,000.00	1,021,291,666.77
22 粤珠江 MTN004	1,200,000,000.00	2022/7/14	3 年	1,200,000,000.00	1,219,716,666.67		42,000,000.00		42,000,000.00	1,219,716,666.67
22 粤珠江 MTN005	1,500,000,000.00	2022/8/5	3 年	1,500,000,000.00	1,522,200,000.00		54,000,000.00		54,000,000.00	1,522,200,000.00
23 粤珠江 MTN001	1,000,000,000.00	2023/6/19	3 年	1,000,000,000.00	1,020,000,000.00		37,500,000.00		37,500,000.00	1,020,000,000.00
23 粤珠江 SCP006	2,000,000,000.00	2023/9/4	270 天	2,000,000,000.00	2,017,225,000.01		21,873,360.65		2,039,098,360.66	
23 粤珠江 SCP007	1,700,000,000.00	2023/8/31	270 天	1,700,000,000.00	1,714,856,111.10		17,750,446.28		1,732,606,557.38	



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 粤珠江 SCP008	1,600,000,000.00	2023/9/7	270 天	1,600,000,000.00	1,615,200,000.00		20,209,836.07		1,635,409,836.07	
23 珠江 01 公司债	500,000,000.00	2023/3/27	3 年	500,000,000.00	513,890,277.75		18,249,999.96		18,250,912.50	513,889,365.21
23 珠江 02 公司债	500,000,000.00	2023/3/27	5 年	500,000,000.00	515,907,222.25		20,900,000.04		20,901,045.00	515,906,177.29
23 珠江 04 公司债	600,000,000.00	2023/9/7	5 年	600,000,000.00	607,353,000.00		23,220,000.00		23,220,000.00	607,353,000.00
21 珠实 01	1,300,000,000.00	2021/6/4	3 年	1,300,000,000.00	1,347,225,575.24		35,714,424.76		1,382,940,000.00	
24 粤珠江 MTN001	1,200,000,000.00	2024/2/6	3 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	35,856,000.00			1,235,856,000.00
24 粤珠江 MTN002	1,500,000,000.00	2024/2/7	3 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	45,085,416.67			1,545,085,416.67
24 粤珠江 MTN003	1,200,000,000.00	2024/3/13	3 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	33,716,666.67			1,233,716,666.67
24 粤珠江 MTN004	1,000,000,000.00	2024/4/25	3 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	22,208,333.31			1,022,208,333.31
24 粤珠江 MTN005	600,000,000.00	2024/6/5	3 年	600,000,000.00		600,000,000.00	9,900,000.00			609,900,000.00
24 粤珠江 MTN006	800,000,000.00	2024/8/8	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00	7,626,666.67			807,626,666.67
24 粤珠江 MTN007	700,000,000.00	2024/8/12	5 年	700,000,000.00		700,000,000.00	6,594,777.76			706,594,777.76
24 粤珠江 MTN008	500,000,000.00	2024/10/25	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	3,584,166.67			503,584,166.67



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
24 粤珠江 MTN009	1,200,000,000.00	2024/10/31	3 年	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	7,523,333.33			1,207,523,333.33
24 粤珠江 SCP001	1,000,000,000.00	2024/4/28	270 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	17,212,500.00			1,017,212,500.00
24 粤珠江 SCP002	1,000,000,000.00	2024/4/28	270 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	17,212,500.00			1,017,212,500.00
24 粤珠江 SCP003	900,000,000.00	2024/5/29	180 天	900,000,000.00		900,000,000.00	9,853,150.68		909,853,150.68	
24 粤珠江 SCP004	800,000,000.00	2024/5/29	180 天	800,000,000.00		800,000,000.00	8,837,260.27		808,837,260.27	
24 粤珠江 SCP005	1,000,000,000.00	2024/12/13	270 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,076,666.67			1,001,076,666.67
24 粤珠江 SCP006	1,000,000,000.00	2024/12/18	268 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	793,333.33			1,000,793,333.33
24 珠江 01 公司债	500,000,000.00	2024/9/9	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	4,822,222.23			504,822,222.23
24 珠江 02 公司债	760,000,000.00	2024/12/16	2 年	760,000,000.00		760,000,000.00	945,777.78			760,945,777.78
合计	35,390,000,000.00	——	——	35,390,000,000.00	19,062,454,310.14	15,660,000,000.00	732,795,714.83		12,958,884,033.76	22,496,365,991.21



(三十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	361,854,856.11	396,504,465.49
未确认的融资费用	34,584,872.26	66,678,493.93
重分类至一年内到期的非流动负债	84,561,740.09	62,291,232.37
租赁负债净额	242,708,243.76	267,534,739.19

(四十) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款项	5,934,855.17	6,887,227.01
专项应付款	988,386,405.52	530,207,644.46
合计	994,321,260.69	537,094,871.47

1. 长期应付款项期末余额最大的前三项

项目	期末余额	期初余额
职工宿舍集资款	3,188,939.51	3,188,939.51
广州仓实信息科技有限公司	358,490.58	358,490.58
其他长期应付款	105,946.59	105,946.59
合计	3,653,376.68	3,653,376.68

2. 专项应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
花城玻璃厂地块征收补偿		953,850,000.00		953,850,000.00
托管企业遗留问题专项款	23,645,568.74			23,645,568.74
土地出让金返还	7,536,468.08			7,536,468.08
市经协	2,050,000.00			2,050,000.00
体育馆改造	887,313.83		73,947.56	813,366.27
合计	34,119,350.65	953,850,000.00	73,947.56	987,895,403.09

(四十一) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
弃置费用	1,441,522.62	1,505,403.43
对外提供担保	9,890,280.66	
未决诉讼	500,000.00	
其他	250,343.35	4,009,032.88
合计	12,082,146.63	5,514,436.31



(四十二) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	183,978,142.77	12,769,517.16	45,860,943.10	150,886,716.83
地方贡献奖励	13,360,000.00			13,360,000.00
淘金北路正平一巷 3.5.9 号首层资产购置补助	16,344,797.99		753,054.48	15,591,743.51
合计	213,682,940.76	12,769,517.16	46,613,997.58	179,838,460.34

1. 政府补助明细表详细列示如下:

项目	政府补助种类	期初余额	本期增加	本期减少	其中: 计入损益的补助金额	期末余额
租赁租房项目资本金	与资产相关	118,721,096.65				118,721,096.65
海南省旅游和文化广电体育厅固定资产投资奖励	与资产相关	5,719,166.28	2,000,000.00	907,948.53		6,811,217.75
苏交科及下属单位政府补助	与资产相关	59,537,879.84	7,179,517.16	44,952,994.57		21,764,402.43
苏交科及下属单位政府补助	与收益相关		3,590,000.00			3,590,000.00
合计		183,978,142.77	12,769,517.16	45,860,943.10		150,886,716.83

(四十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
东风路扩建办	122,343.48	122,343.48
合计	122,343.48	122,343.48

(四十四) 实收资本

1. 实收资本情况

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)



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

（四十五）资本公积

1. 资本公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股 本）溢价				
二、其他资本公 积	4,942,136,371.22	17,500,000.00	354,124,525.59	4,605,511,845.63
合计	4,942,136,371.22	17,500,000.00	354,124,525.59	4,605,511,845.63
其中：国有独享 资本公积				

注：（1）2024 年 11 月 11 日，本公司收到广州市人民政府国有资产监督管理委员会关于广州安居集团资本金 17,500,000.00 元。

（2）下属单位广州城市更新集团有限公司本年度确认联营企业广州越实房地产开发有限公司的所有者权益变动，其他资本公积减少 27,434.16 元；持有的广州农商银行因股权稀释，根据稀释后的应持有的可辨认净资产份额冲减资本公积 337,041,805.49 元；本年度对持有的广州农村商业银行权益法核算的长期股权投资确认净损益及净损益以外所有者权益变动，减少其他资本公积 16,350,708.96 元。

（3）下属单位广州珠江发展集团股份有限公司因合并范围变化，原合并范围内子公司广州市雄耀保安服务有限公司出表，按权益法核算确认其他资本公积 296,215.66 元。

（4）下属单位广州珠江外资建筑设计院有限公司本年度收购广州珠江智慧空间有限公司少数股东权益，减少资本公积 654,315.68 元。

（5）下属单位苏交科集团股份有限公司本年度因其他资本公积变动，相应减少 346,476.96 元。

（四十六）专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费		161,314,720.67	161,314,720.67		
维简费					



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
其他					
合计		161,314,720.67	161,314,720.67		——

(四十七) 盈余公积

1. 盈余公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	594,695,903.58	64,265,070.78		658,960,974.36
合计	594,695,903.58	64,265,070.78		658,960,974.36

注：本年度盈余公积增加为计提 2024 年度法定盈余公积金。

(四十八) 未分配利润

1. 未分配利润情况

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	5,056,300,692.45	5,200,738,446.67
期初调整金额		
本期期初余额	5,056,300,692.45	5,200,738,446.67
本期增加额	109,700,623.91	76,900,824.38
其中：本期净利润转入	109,700,623.91	76,900,824.38
其他调整因素		
本期减少额	85,028,293.36	221,338,578.60
其中：本期提取盈余公积数	64,265,070.78	43,074,692.08
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	20,763,222.58	177,946,002.08
转增资本		
其他减少		317,884.44
本期期末余额	5,080,973,023.00	5,056,300,692.45

注：上期未分配利润补充说明：

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

(四十九) 营业收入、营业成本

1. 收入成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	21,467,828,762.94	17,004,194,013.13	27,402,469,183.81	20,322,526,561.14



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
商业经营	626,755,741.41	372,951,589.28	543,132,107.12	204,177,622.64
工程服务	9,877,158,027.95	7,418,432,894.79	11,208,690,686.86	8,725,321,553.57
酒店管理	155,150,932.93	128,103,582.95	155,160,886.78	125,959,705.06
房地产投资开发	9,765,379,701.06	8,134,140,346.30	13,682,082,827.60	10,146,538,242.86
物业管理	984,849,338.23	893,485,329.27	983,044,434.55	804,354,661.66
其他	58,535,021.36	57,080,270.54	830,358,240.90	316,174,775.35
2. 其他业务小计	696,318,048.62	280,035,768.74	722,400,056.67	406,311,022.71
其他城市运营与服务 板块收入	696,318,048.62	280,035,768.74	722,400,056.67	406,311,022.71
合计	22,164,146,811.56	17,284,229,781.87	28,124,869,240.48	20,728,837,583.85

(五十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
1.运输费	79.02	36,447.21
2.保险费	34,075.47	70,714.15
3.展览费	-37,183.69	8,650,744.09
4.广告费	78,217,237.25	126,449,728.05
5.销售服务费	72,297,170.71	190,317,970.00
6.职工薪酬	113,504,736.20	126,218,929.41
7.业务经费	14,867,918.31	13,885,783.34
8.委托代销手续费	127,597,055.18	61,957,258.53
9.折旧费	3,097,394.61	5,848,325.80
10.修理费	1,626,974.57	2,111,150.66
11.其他	199,671,418.54	191,383,382.99
合计	610,876,876.17	726,930,434.23

(五十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
1.职工薪酬	1,070,275,449.43	1,161,944,348.95
2.保险费	1,085,662.36	1,953,343.24
3.折旧费	88,630,618.27	72,095,692.68
4.修理费	2,930,029.82	11,047,824.82
5.无形资产摊销	35,942,662.05	32,686,433.93
6.业务招待费	21,274,060.63	24,830,544.39
7.差旅费	15,182,304.63	15,228,292.74



项目	本期金额	上期金额
8.办公费	83,089,471.62	92,821,776.62
9.会议费	471,259.89	2,200,703.88
10.诉讼费	1,311,615.61	3,410,951.15
11.聘请中介机构费	39,001,317.47	62,238,561.29
12.咨询费	6,101,919.04	15,343,679.21
13.董事会费	705,390.83	467,050.39
14.其他	266,112,978.10	243,492,905.88
合计	1,632,114,739.75	1,739,762,109.17

(五十二) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
人员人工费用	361,491,323.33	380,134,000.28
直接投入费用	30,351,787.96	32,072,970.81
折旧费用	11,364,187.18	13,771,139.82
无形资产摊销	5,720,730.43	797,399.53
其他相关费用	9,697,249.34	14,033,722.97
委托外部机构或个人进行研发活动所发生的费用	2,423,579.41	2,552,342.47
合计	421,048,857.65	443,361,575.88

(五十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	1,588,412,920.94	1,838,531,031.88
减：利息收入	486,248,682.61	568,577,706.75
汇兑损失	-17,719,566.48	-2,985,523.76
手续费及其他融资费用	22,768,627.82	67,735,288.95
合计	1,107,213,299.67	1,334,703,090.32

(五十四) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	1,048,433.59	1,382,460.95
新发行债券企业补贴		148,800.00
稳岗补贴	3,440,334.48	476,946.68
税收优惠	2,315,136.62	21,704,350.68
社保补贴	14,007.00	152.24
扩岗补助	11,000.00	78,500.00
其他政府补助	12,826,339.87	64,368,646.56



项目	本期发生额	上期发生额
疫情一次性吸纳就业补贴		33,000.00
西湾路拆迁补偿款购置固定资产分摊折旧	753,054.48	753,054.48
高新奖励、专精特新中小企业市级奖励资金等		1,101,150.00
广州市促进商务高质量发展专项资金商业网点建设专题款	2,500,000.00	
招聘退伍军人及贫困家庭补贴		344,350.00
递延收益转入	44,952,994.57	13,774,674.35
人力资源补助		1,400,985.42
其他	6,301,553.37	3,170,732.51
合计	74,162,853.98	108,737,803.87

(五十五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	114,205,376.62	188,743,665.07
处置长期股权投资产生的投资收益	29,457,804.36	176,919,647.80
交易性金融资产持有期间的投资收益	6,725,387.94	26,288,303.80
其他权益工具投资持有期间的投资收益	20,878,704.35	27,159,741.69
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	9,098,384.89	11,923,931.45
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-758,981.28	
债务重组产生的投资收益	23,072.82	
其他	104,144.16	11,619,766.37
合计	179,733,893.86	442,655,056.18

(五十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-36,975,434.89	-12,173,232.73
衍生金融资产	3,709,244.18	9,355,485.45
按公允价值计量的投资性房地产	-5,023,415.00	-5,369,311.00
其他		-4,000,000.00
合计	-38,289,605.71	-12,187,058.28

(五十七) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-583,972,115.16	-634,962,882.96
其他		-704,887.69
合计	-583,972,115.16	-635,667,770.65

(五十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-331,210,421.91	-677,492,274.32
合同资产减值损失	-104,097,166.73	-25,747,064.73
长期股权投资减值损失	-4,800,000.00	
投资性房地产减值损失		-39,012,396.93
在建工程减值损失		-29,232,206.98
无形资产减值损失	-21,397,784.99	-38,785,802.36
合计	-461,505,373.63	-810,269,745.32

(五十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	3,513,875.36	6,218,089.46
聚龙湾项目做地收益	771,583,990.38	120,142,639.91
其他	3,227,180.97	
合计	778,325,046.71	126,360,729.37

(六十) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	190,699.96	318,077.99	190,699.96
与企业日常活动无关的政府补助	2,274,061.10	10,195,569.01	2,274,061.10
违约金、罚款、滞纳金等收入	12,310,079.93	9,798,757.63	12,310,079.93
盘盈利得	12.77	1.40	12.77
非同一控制下合并对价小于应享有可辨认净资产公允价值产生的收益		151,189.52	
收集团下拨 2022 年疫情防控专项党费		18,000.00	
其他	34,804,341.74	20,769,549.67	34,804,341.74
合计	49,579,195.50	41,251,145.22	49,579,195.50

(六十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,181,037.53	1,952,052.44	2,181,037.53
公益性捐赠支出	62,971,750.74	46,987,850.00	62,971,750.74



项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
行政性罚款、滞纳金	18,349,895.04	13,818,600.83	18,349,895.04
违约金赔偿款等支出	1,181,606.11	4,031,772.59	1,181,606.11
其他	7,161,433.90	23,205,006.34	7,161,433.90
合计	91,845,723.32	89,995,282.20	91,845,723.32

(六十二) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	681,832,769.92	831,467,122.72
递延所得税调整	-174,080,372.70	-333,593,766.34
其他	-13,312,908.08	
合计	494,439,479.14	497,873,356.38

(六十三) 其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况、

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-102,678,057.51	-25,669,514.38	-77,008,543.13	2,388,036.83	597,009.21	1,791,027.62
1.其他权益工具投资公允价值变动	-102,678,057.51	-25,669,514.38	-77,008,543.13	2,388,036.83	597,009.21	1,791,027.62
二、将重分类进损益的其他综合收益	189,688,896.97		189,688,896.97	33,627,303.76		33,627,303.76
1.权益法下可转损益的其他综合收益	162,003,982.15		162,003,982.15	25,739,779.11		25,739,779.11
2.其他债权投资信用减值准备	29,386,199.48		29,386,199.48			
3.外币财务报表折算差额	-1,701,284.66		-1,701,284.66	7,887,524.65		7,887,524.65
三、其他综合收益合计	87,010,839.46	-25,669,514.38	112,680,353.84	36,015,340.59	597,009.21	35,418,331.38

(六十四) 租赁

1. 融经营租赁出租人

(1) 经营租赁出租人



项目	金额
一、收入情况	417,621,704.54
租赁收入	417,621,704.54
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	6,737,540.39
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	1,642,022,867.41
第 1 年	474,155,011.74
第 2 年	343,444,623.95
第 3 年	293,736,480.43
第 4 年	250,676,615.76
第 5 年	191,993,580.86
5 年以上	88,016,554.67

2. 承租人信息披露

(1) 承租人承租信息

项目	金额
租赁负债的利息费用	15,615,306.94
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	15,245,823.28
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	6,726,788.07
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
转租使用权资产取得的收入	971,646.24
与租赁相关的总现金流出	143,964,118.15
售后租回交易产生的相关损益	
售后租回交易现金流入	
售后租回交易现金流出	
其他	

(六十五) 合并现金流量表

1. 采用间接法编制的现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	9,120,401.04	219,608,619.60
加：资产减值准备	461,505,373.63	810,269,745.32



补充资料	本期发生额	上期发生额
信用减值损失	583,972,115.16	635,667,770.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	424,570,806.94	511,235,244.68
使用权资产折旧	228,872,744.99	99,441,395.67
无形资产摊销	78,998,867.41	41,713,623.51
长期待摊费用摊销	60,812,951.44	90,235,153.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-778,325,046.71	-126,360,729.37
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,041,716.25	1,868,336.72
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	38,289,605.71	12,187,058.28
财务费用（收益以“-”号填列）	1,419,212,844.85	1,334,703,090.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-179,733,893.86	-442,655,056.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	41,939,361.55	-183,221,648.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-128,514,688.39	-136,409,763.13
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,164,075,063.97	7,180,914,257.62
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,559,165,301.80	-375,350,846.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,660,567,037.03	-7,282,766,396.08
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,799,910,168.73	2,391,079,855.20
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	11,470,559,412.63	11,599,591,021.66
减：现金的期初余额	11,599,591,021.66	13,523,574,350.58
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	-129,031,609.03	-1,923,983,328.92

2. 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	26,032,908.70
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	



项目	金额
取得子公司支付的现金净额	26,032,908.70
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	37,747,331.14
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	37,747,331.14

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,470,559,412.63	11,599,591,021.66
其中：库存现金	298,441.63	520,796.17
可随时用于支付的银行存款	9,949,483,830.53	11,598,077,603.57
可随时用于支付的其他货币资金	1,520,777,140.47	992,621.92
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	11,470,559,412.63	11,599,591,021.66
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	1,858,769,817.24	1,299,570,991.36

(六十六) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	862,134,766.75	保函保证金、借款保证金、司法冻结、其他
应收账款	4,294,792.40	借款质押
存货	13,375,183,885.01	借款质押物
固定资产	586,605,878.83	借款质押物
无形资产	1,206,128,576.20	借款质押物
其他	2,612,607,495.41	借款质押物

九、或有事项

(一) 担保事项

1. 集团总部

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为下属子公司担保事项列示如下：



提供担保 企业名称	担保对象	担保方式	担保种类	担保余额（万元）	其中：新 增担保金额 （万元）
广州珠江 实业集团 有限公司	广州珠江装修工程有 限公司	连带责 任担保	贷款担 保	35,989.33	
	清远市广州后花园有 限公司			313,509.99	225,860.44
	清远市美林湖物业服 务有限公司			134,558.75	
	清远市珠水美悦酒店 管理有限公司			183,788.65	73,376.46
	广州珠江建设发展有 限公司			100.00	
合计				667,946.72	299,236.90

2. 清远市广州后花园有限公司

（1）本公司下属的清远市广州后花园有限公司（以下简称后花园公司）在广州农村商业银行股份有限公司华夏支行借款余额 94,869 万元，后花园公司于 2020 年 9 月 9 日、2021 年 1 月 19 日分别与广州农村商业银行股份有限公司华夏支行签订 8 份《抵押合同》，抵押合同编号分别为 4406070202000033、4406071202000015、4406071202000017、4406071202100002 、 4406071202100008 、 4406071202100014 、 4515071202100011 、 2021122700004437。截至 2024 年 12 月 31 日，后花园公司以清城区国用（2001）字第 01405 号、清远市国用（2005）第 01137 号、清远市国用（2012）第 02162 号、清远市国用（2005）第 00708 号四宗土地，美林湖·国际社区天琴半岛 26 套房产、麓山美墅 21 套、美汇半岛 14 套、星汇半岛 3 套、听山美墅 2 套，以及清远市美林湖·国际社区星汇半岛 156 套、清远市清城区石角镇石角社区美林湖路 1 号翰林山语花园 1,674 套预售房产提供抵押。4406070202000030《保证合同》，保证人为：清远市宝生实业发展有限公司，应承担债务本金的 9.4%责任及相应的费用；4406070202000031《保证合同》，保证人为：清远市美林基业房地产经营管理有限公司，应承担债务本金的 37.6%责任及其他费用；4406070202000033《最高额保证合同》，保证人为：本公司，应承担债务本金的 49.25%责任及其他费用。

（2）后花园公司在渤海银行股份有限公司广州环市路支行借款余额 39,750 万元，后花园公司于 2023 年 3 月 3 日与渤海银行股份有限公司广州分行签订渤广分抵（2022）第 063 号《抵押合同》，后花园公司以清远市清城区石角镇清城区国用(2000)字第 09217 号、清远市国用（2012)第 02155 号、清远市国用（2013)第 00937 号清清远市国用（2005）第 00709 号、清远市国用（2005）第 00909 号、清远市国用（2012)第 02171 号、清远市国



用(2012)第 02170 号、清远市国用(2012)第 02141 号、远市国用(2012)第 02147 号等 9 宗土地提供抵押。渤广分保(2022)第 063 号《保证合同》，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(3) 后花园公司在浙商银行股份有限公司广州分行借款期末余额 54,625 万元,后花园公司于 2024 年 3 月 25 日与浙商银行股份有限公司广州分行签订(20810000)浙商银物借字(2024)第 04126 号《物业通借款合同》、(20810000)浙商银抵字(2024)第 00236 号《抵押合同》，后花园以清远市清城区粤房地权清字第 0200088679 号、粤房地权清字第 0200088711 号、粤房地权清字第 0200088674 号、粤房地权清字第 0200088715 号、粤房地权清字第 0200088708 号、粤房地权清字第 0200088717 号、粤房地权清字第 0200088673 号、粤房地权清字第 0200088716 号、粤房地权清字第 0200088710 号等 35 处房产提供抵押。(20810000)浙商银保字(2024)第 00235 号《保证合同》，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(4) 后花园公司在珠海华润银行股份有限公司广州分行借款余额 38.206 万元，后花园公司于 2024 年 5 月 23 日发出编号为 B24-93-1-X-1 号的付款确认书，通过中原信托向华润银行进行了应收账款保理业务融资。

(5) 后花园公司在中国外贸金融租赁有限公司借款期末余额 10,976.54 万元，后花园公司于 2020 年 10 月 26 号与中国外贸金融租赁有限公司签订《售后回租租赁合同》，中国外贸金融租赁有限公司向广州后花园购买部分管网资产，并承租给后花园，收取一定的租金和利息。ZMZ-2020-0060-11 号《保证合同》，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(6) 后花园公司在广东粤财信托有限公司借款期末余额 18,173 万元，后花园公司与广东粤财信托有限公司于 2022 年 8 月 18 日签订 2022YCXT 抵字第 20002-1 号《抵押合同》。截至 2023 年 12 月 31 日，后花园公司以清远市国用(2005)第 01657 号、清远市国用(2005)第 00711 号、清城区国用(2002)字第 00870 号、清城区国用(2004)第 00404 号、清远市国用(2012)第 02134 号、清远市国用(2013)第 00938 号 6 宗土地提供抵押。2022YCXT 保字第 20001 号《保证合同》，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(7) 后花园公司在立根融资租赁有限公司借款期末余额 21,250 万元，后花园公司于 2024 年 3 月 19 日与立根融资租赁有限公司签订立根【2024】年租字第[007]号《售后回租合同》、于 2024 年 3 月 12 日签订立根【2024】年抵字第[007]号《抵押合同》，后花园公司以清远市清城区石角镇清远市国用(2012)第 02140 号、清远市国用(2012)第 02144 号、清远市国用(2012)第 02168 号、清远市国用(2013)第 00934 号 4 宗土地提供抵



押。立根[2024] 年保字第[007]号《保证合同》，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(8) 后花园公司咋华融金融租赁股份有限公司借款期末余额 45,057 万元，后花园公司于 2024 年 3 月 12 日与华融金融租赁股份有限公司签订华融租赁【23】回字第 2302423100 号《融资租赁合同》，后花园公司以给排水设备等物品所有权转移至华融金融租赁股份有限公司，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(9) 后花园公司在九江银行股份有限公司广州海印支行借款期末余额 6,913 万元，后花园公司于 2022 年 4 月 8 日与九江银行股份有限公司广州海印支行签订 5870620220408176701-01《最高额抵押担保合同》，为九江银行股份有限公司广州海印支行与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 BOJJ（1.0,2021）01-02 的《固定资产借款合同》所形成的债权提供担保，担保的债权最高金额为 111,000,000.00 元，抵押物为清远市国用（2012）第 02158 号、清远市国用（2012）第 02167 号、清远市国用（2012）第 02156 号、清远市国用（2012）第 014018 号、清远市国用（2012）第 02404 号、清远市国用（2012）第 02135 号、清远市国用（2012）第 02161 号 7 宗土地。

(10) 本公司在广州工控万宝融资租赁有限公司借款期末余额 7,638 万元，后花园公司于以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与广州工控万宝融资租赁有限公司于 2024 年 1 月 12 日签订 WBRZ-YW-RZ-2024-0005 售后回租《融资租赁合同》、2024 年 1 月 24 日签订 WBRZ-YW-RZ-2024-0006 售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内的酒店变电设备、一体化泵站控制设备、污水收集处置设备等等作为售后回租租赁物融资。

(11) 后花园公司在广州工控万宝融资租赁有限公司借款期末余额 12,547 万元，后花园公司于 2023 年 3 月 29 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR（2023）0026《借款合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与广州工控万宝融资租赁有限公司于 2023 年 6 月 15 日分别签订 WBRZ-YW-RZ-2023-0012、WBRZ-YW-RZ-2023-0013 、 WBRZ-YW-RZ-2023-0014 、 WBRZ-YW-RZ-2023-0015 、 WBRZ-YW-RZ-2023-0016 售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内的酒店变电设备、一体化泵站控制设备、污水收集处置设备等等作为售后回租租赁物融资。

(12) 后花园公司在苏银金融租赁股份有限公司借款期末余额 15,559 万元，后花园公司于 2023 年 11 月 1 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR（2023）0042《借款合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与苏



银金融租赁股份有限公司于 2023 年 6 月 15 日分别签订苏银（2023）租赁字第 0639 号、苏银（2023）租赁字第 0640 号、苏银（2023）租赁字第 0641 号售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内的不锈钢加压泵等消防供水设备、酒店发电设备、酒店电梯和多联机设备等作为售后回租租赁物融资。

（13）后花园公司在借横琴华通金融租赁有限公司款 19,500 万元，后花园公司于 2023 年 11 月 1 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR（2023）0063《借款合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与横琴华通金融租赁有限公司于 2023 年 9 月分别签订 2023HTFL23200701、2023HTFL23200702、2023HTFL23200704、2023HTFL23200705 售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内的灌溉设备、供配电设备、通风设备、监控设备、供排水设备、高尔夫设备等作为售后回租租赁物融资。

（14）后花园公司在福建海峡融资租赁有限责任公司借款期末余额 10,267 万元，后花园公司于 2023 年 11 月 17 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR（2023）0074《借款合同》，和清远市珠水美悦酒店管理有限公司一同作为融资租赁方与福建海峡融资租赁有限责任公司于 2023 年 11 月 17 日签订海峡租赁 20230017 售后回租《融资租赁合同》三方协议，以清远市清城区美林湖木兰园、清远市清城区美林湖营销中心、清远市清城区美林湖星湖里营地、清远市清城区美林湖文体公园、清远市清城区美林湖 1 号星汇半岛南苑 12-17 幢作为售后回租租赁物融资。

（15）后花园公司在信达金融租赁有限公司借款 39,357 万元，后花园公司于 2023 年 11 月 28 日与清远市珠水美悦酒店管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR（2023）0076《借款合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与信达金融租赁有限公司于 2023 年 11 月 17 日签订 XDZL-A-2023-230-SHHZ 售后回租《融资租赁合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司的塔吊等各式起重设备和运输设备作为售后回租租赁物融资。

（16）后花园公司在信达金融租赁有限公司借款期末余额 29,152 万元，后花园公司于 2024 年 6 月 18 日以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与信达金融租赁有限公司签订 XDZL-A-2024-118-SHHZ 售后回租《融资租赁合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司的塔吊等各式起重设备和运输设备作为售后回租租赁物融资。

（17）后花园公司在中铁建金融租赁有限公司借款期末余额 13,183 万元，后花园公司于 2022 年 9 月 28 日以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与中铁建金融租赁有限公司签订 CRCCFL-1-HZ-2022-057-01 售后回租《融资租赁合同》，以清远市



珠水美悦酒店管理有限公司的塔吊等各式起重设备和运输设备作为售后回租租赁物融资。CRCCFL-1-HZ-2022-057-02 号《保证合同》，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(18) 后花园公司在永赢金融租赁有限公司借款期末余额 14,955 万元，后花园公司于 2024 年 1 月 18 日以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与永赢金融租赁有限公司签订 2024YYZL0200092-ZL-01 售后回租《融资租赁合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司的地下停车设备及附属设施作为售后回租租赁物融资。2024YYZL0200092-BZ-01《保证合同》，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(19) 后花园公司在浙江浙银金融租赁股份有限公司借款期末余额 21,631 万元，后花园公司于 2024 年 3 月 25 日以清远市珠水美悦酒店管理有限公司作为融资租赁方与浙江浙银金融租赁股份有限公司签订 ZY2024SH0137 售后回租《融资租赁合同》，以清远市珠水美悦酒店管理有限公司的塔吊等各式起重设备和运输设备作为售后回租租赁物融资。ZY2024SH0137-b01《保证合同》，保证人为本公司，提供全额连带责任保证担保。

(20) 后花园公司在华夏金融租赁有限公司借款期末余额 45,000 万元，后花园公司于 2022 年 5 月 26 日与广州珠江实业集团有限公司签订 QGH-非项目-CBCR(2022)0040《保证合同》，为清远市后花园物业管理有限公司、广州珠江实业集团有限公司与华夏金融租赁有限公司 HXZL-HZ-20220085 的《融资租赁合同》中广州珠江实业集团有限公司作为共同承租人所承担的连带责任提供连带保证责任。

(21) 后花园公司在华夏金融租赁有限公司借款期末余额 30,000 万元，后花园公司于 2022 年 6 月 2 日与清远市后花园物业管理有限公司签订《借款合同》，借款金额为 40,000 万元。后花园公司于 2022 年 6 月 2 日与本公司签订 QGH-非项目-CBCR(2022)0033《保证合同》，为清远市后花园物业管理有限公司、本公司与华夏金融租赁有限公司签订 HXZL-HZ-20220094 的《融资租赁合同》中本公司作为共同承租人所承担的连带责任提供连带保证责任。

(22) 后花园公司在华夏金融租赁有限公司借款 44,000 万元，后花园公司于 2023 年 5 月 12 日与清远市后花园物业管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR(2023)0035《借款合同》，以清远市后花园物业管理有限公司作为融资租赁方与华夏金融租赁有限公司于 2023 年 4 月 26 日签订 HXZL-HZ-20230034 售后回租《融资租赁合同》，以清远市清城区石角镇美林湖大道 168 号内全部监控系统和其他智能化设备、全部停车场闸机系统和充电桩及配套设备、酒店暖通空调及其附属设备等作为售后回租租赁物融资。



(23) 后花园公司在苏银金融租赁股份有限公司借款期末余额 15,589 万元，后花园公司于 2023 年 5 月 12 日与清远市后花园物业管理有限公司签订 QGH-非项目-CWCR(2023) 0043《借款合同》，以清远市后花园物业管理有限公司作为融资租赁方与苏银金融租赁股份有限公司于 2023 年 6 月 15 日签订苏银（2023）租赁字第 0643 号、苏银（2023）租赁字第 0644 号、苏银（2023）租赁字第 0645 号售后回租《融资租赁合同》，以多级泵、防爆高温泵等供水设备和排污设备等作为售后回租租赁物融资。

以上第(1)至(23)项各借款单位涉及的借款金额均为截至 2024 年 12 月 31 日本金余额，不包含应支付的利息金额。

抵押担保受限资产分类情况表：

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



抵押/担保物名称	土地面积/ 建筑物面积 (平米)	抵押物价值 (元)	抵押事项	受质押/被担保 方名称
			元	
清远市清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	49,899.20	5,426,204.75	5 亿借款	立根融资租赁有限公司
清远市清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	30,013.10	3,263,724.18	5 亿借款	立根融资租赁有限公司
清远市清城区石角镇七星管理区油南油北经济社	9,132.91	993,142.97	5 亿借款	立根融资租赁有限公司
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南油北经济社	47,612.31	5,177,520.73	5 亿借款	立根融资租赁有限公司
清远市清城区石角镇七星村民委员会油南、油北村	13,583.18	1,477,080.11	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星村委会红联村	5,519.67	600,227.25	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	1,942.36	211,218.68	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇兴仁村委会	1,965.44	213,728.47	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇新民村烂瓦窑	6,876.90	747,816.95	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星村村民委员会	3,287.65	357,509.98	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇七星村民委员会	2,715.97	295,343.60	8535 万借款	九江银行股份有限公司广州海印支行
清远市清城区石角镇兴仁管理区	6,135.00	667,140.28	授信 5.5 亿，已提款 2.5 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星村委会红联村	54,557.86	5,932,802.91	授信 5.5 亿，已提款 2.5 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	10,523.84	1,144,397.32	授信 5.5 亿，已提款 2.5 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星管理区油南、油北经济社	56,137.05	6,104,529.28	授信 5.5 亿，已提款 2.5 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星村民委员会横坑经济社	14,965.53	1,627,401.44	授信 5.5 亿，已提款 2.5 亿	渤海银行广州分行
清远市清城区石角镇七星	2,296.03	249,677.93	授信 5.5 亿，已	渤海银行广州



抵押/担保物名称	土地面积/ 建筑物面积 (平米)	抵押物价值 (元)	抵押事项	受质押/被担保 方名称
管理区油群经济管理合作社			提款 2.5 亿	分行
清远市清城区石角镇七星 村民委会油南、油北村	17,472.56	1,900,024.21	授信 5.5 亿, 已 提款 2.5 亿	渤海银行广州 分行
清远市清城区石角镇七星 管理区油群经济合作社	18,041.10	1,961,849.14	授信 5.5 亿, 已 提款 2.5 亿	渤海银行广州 分行
清远市清城区石角镇七星 村民委员	11,579.02	1,259,141.09	授信 5.5 亿, 已 提款 2.5 亿	渤海银行广州 分行
清远市清城区石角镇七星 村委会红联经济社	50,907.84	5,535,887.61	深圳担保 3 亿 元	深圳市中小担 商业保理有限 公司
清远市清城区石角镇七星 村委会红联经济社	29,991.48	3,261,373.15	深圳担保 3 亿 元	深圳市中小担 商业保理有限 公司
清远市清城区石角镇七星 村民委员会油南油北经济 社	11,800.01	1,283,172.28	深圳担保 3 亿 元	深圳市中小担 商业保理有限 公司
清远市清城区石角镇七星 管理区油南油北经济社	2,909.20	1,900,000,000.00	珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清远市清城区石角镇七星 村民委员会油南、油北经 济社	19,444.72		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清远市清城区石角镇七星 村民委员会油南油北经济 社	63,961.42		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清远市清城区石角镇七星 村委会红联经济社	26,203.55		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清城区石角镇七星村委会 油南、油北经济社	64,797.73		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清远市清城区石角镇七星 村民委员会油南、油北经 济社	64,830.85		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清城区石角镇七星村委会 油南油北经济社	65,846.72		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清城区石角镇七星管理区 油南、油北经济社	65,031.43		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清远市清城区石角镇七星 村民委员会油南油北经济 社	65,541.48		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清城区石角兴仁村委会	61,791.30		珠江实业集团 担保 26.25 亿	广州珠江实业 集团有限公司
清城区石角兴仁管理区	64,828.85		珠江实业集团	广州珠江实业



抵押/担保物名称	土地面积/ 建筑物面积 (平米)	抵押物价值 (元)	抵押事项	受质押/被担保 方名称
			担保 26.25 亿	集团有限公司
土地合计	1,392,518.09	1,989,966,703.54		
6-滨湖风情区南区 156 套 未售存货房产	10,992.30	56,387,353.59	23 亿开发贷	广州农村商业 银行股份有限 公司华夏支行
5-T 区翰林山语花园 1674 套未售存货房产	145,555.60	745,805,608.08	23 亿开发贷	广州农村商业 银行股份有限 公司华夏支行
5-丁格尔半岛(听山美墅)2 套固定资产房产	744.18	6,262,294.40	23 亿开发贷	广州农村商业 银行股份有限 公司华夏支行
6-滨湖风情区南区 3 套固 定资产房产	5,331.92	26,268,716.94	23 亿开发贷	广州农村商业 银行股份有限 公司华夏支行
5-提洛岛(麓山美墅 21 套 房产	7,799.25	59,884,131.11	23 亿开发贷	广州农村商业 银行股份有限 公司华夏支行
6-A 区(美汇半岛)14 套固定 资产房产	2,576.81	16,926,293.66	23 亿开发贷	广州农村商业 银行股份有限 公司华夏支行
6-K 区(花漾湾, 花漫湾)26 套固定资产房产	7,302.33	42,301,587.82	23 亿开发贷	广州农村商业 银行股份有限 公司华夏支行
投资性房地产美林湖度假 酒店 35 套房产	63,459.10	549,098,253.43	4.18 亿元抵押 借款	厦门国际银行 股份有限公司 珠海分行
房屋建筑物合计	243,761.49	1,502,934,239.03		

3. 广州世界贸易中心大厦有限公司

本公司下属的广州世界贸易中心大厦有限公司（以下简称“世贸公司”）以广州世界贸易中心大厦（广州市环市东路 371-375 号）1-6 楼房产（房产权证号分别为：粤 2017 广州市不动产权第 00238908 号、00238910 号、00238911 号、00238909 号、00238912 号、00238858 号）为本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行申请的贷款业务提供担保。截至 2024 年 12 月 31 日，抵押借款资产账面价值余额为 484.91 万元，借款账面余额为 47,897.50 万元。

4. 广州珠江发展集团股份有限公司

(1) 2024 年 9 月 14 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具



了担保金额为人民币 53.49 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州医科大学附属中医医院于 2024 年 7 月 25 日签订的编号为广医中医合同总务综合【2024】44 号的《广州医科大学附属中医医院（天河院区）物业管理服务项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 1 月 31 日。

（2）2024 年 5 月 7 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 55.14 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市白云区均禾街石马经济联合社于 2024 年 3 月 8 日签订的《均禾街石马经济联合社环卫保洁承包合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 2 月 28 日。

（3）2024 年 4 月 19 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 40.14 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与中共肇庆市委党校于 2023 年 12 月 21 日签订的编号为 441201-2023-03487 的《2024-2026 年度中共肇庆市委党校综合物业管理服务采购项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 12 月 31 日。

（4）2023 年 12 月 6 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 10.00 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与东莞市机关事务管理局于 2023 年 9 月 20 日签订的《东莞市机关二号大院食堂餐饮服务采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 9 月 30 日。

（5）2024 年 8 月 1 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 33.07 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与广东省应急管理厅于 2023 年 2 月 22 日签订的编号为 GPCGD224314FG073J 的《2023-2024 年广东应急管理大厦管理服务采购项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 3 月 3 日。

（6）2024 年 7 月 18 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 14.35 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市公安局于 2024 年 7 月 3 日签订的编号为 20240623 的《广州市公安局警察训练部物业管理服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 8 月 30 日。

（7）2024 年 7 月 9 日，珠江股份在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 90.24 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市公安局于 2024 年 6 月 27 日签订的编号为 120979 的《2024-2026 年广州市公安局物业管理服务项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 6 月 30 日。

（8）2024 年 2 月 5 日，珠江股份在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 12.47 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与广州市白云山云台



景区管理中心签订的编号为云台合 2023-112 的《政府采购项目合同书》(城维计划-后勤服务人员经费(云萝花园后勤人员服务项目)中相关履约义务提供担保,有效期至 2025 年 6 月 30 日。

(9) 2024 年 3 月 5 日,珠江股份在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 15.55 万元的见索即付履约保函,为珠江股份与广州市荔湾区博物馆签订的编号为 CZ2023-1372 的《广州市政府采购合同》(广州十三行博物馆 2024 年物业管理服务采购项目)中相关履约义务提供担保,有效期至 2025 年 1 月 31 日。

(10) 2015 年 11 月 3 日,珠江股份在中国银行股份有限公司广州番禺支行开具了担保金额为人民币 189.00 万元的见索即付履约保函,为珠江股份与广州市番禺区体育局于 2014 年 8 月 19 日签订《广州亚运城综合体育馆运营管理合同》中相关履约义务提供担保,有效期至 2025 年 11 月 2 日。

(11) 2022 年 10 月 8 日,珠江股份在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 1,000 万元的见索即付履约保函,为珠江股份与昆明呈贡广工建设有限公司于 2022 年 7 月 14 日签订《云南省昆明市呈贡区文体活动中心 PPP 项目委托运营维护管理合同》中相关履约义务提供担保,有效期至 2025 年 9 月 30 日。

(12) 2022 年 12 月 2 日,珠江股份在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 1,500 万元的见索即付履约保函,为珠江股份与温州中建科工奥体项目管理有限公司于 2021 年签订《瓯海奥体龙舟运动中心 PPP 项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保,有效期至 2037 年 11 月 30 日。

(13) 2022 年 12 月 2 日,珠江股份在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 1,500 万元的见索即付履约保函,为珠江股份与温州中建科工奥体项目管理有限公司于 2021 年签订《瓯海奥体龙舟运动中心 PPP 项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保,有效期至 2037 年 11 月 30 日。

(14) 2024 年 1 月 26 日,珠江股份在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 149.50 万元的见索即付履约保函,为珠江股份与汕头市东部城市经济带建设开发管理中心于 2023 年 12 月 30 日签订《汕头体育中心运营服务项目(广东省政府采购)合同书》中相关履约义务提供担保,有效期至 2029 年 1 月 30 日。

(15) 2024 年 8 月 5 日,珠江股份在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 5,000 万元的见索即付履约保函,为珠江股份与晋江中运体育建设发展有限公司于 2019 年签订《晋江市第二体育中心项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保,有效期至 2025 年 8 月 5 日。



(16) 2024 年 12 月 6 日，珠江股份在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 21 万元的见索即付履约保函，为珠江股份与汕尾高新技术产业开发区管理委员会于 2024 年 11 月 29 日签订《汕尾高新区亚洲文体中心运营服务项目（广东省政府采购）合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2029 年 12 月 31 日。

5. 广州城市更新集团有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司下属广州城市更新集团有限公司（以下简称广州城更）为集团内公司担保事项列示如下：

提供担保企业名称	担保对象	担保方式	担保种类	实际担保（万元）	其中：今年新增担保金额（万元）
广州城市更新集团有限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	连带责任保证	贷款担保	42,160.00	0.00
	广东金海投资有限公司	连带责任保证	贷款担保	97.50	0.00
	湖南珠江实业投资有限公司	连带责任保证	履约担保	15,000.00	0.00
	广州珠江科创投资发展有限公司	连带责任保证	贷款担保	47,000.00	0.00

6. 广州珠实地产有限公司

(1) 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司下属的广州珠实地产有限公司（以下简称珠实地产）为子公司担保事项列示如下：

提供担保企业名称	担保对象	担保方式	担保种类	实际担保金额（万元）	其中：今年新增担保金额（万元）
广州珠实地产有限公司	广州璟润房地产开发有限公司	连带责任保证担保	贷款担保	20,571.05	20,571.05

(2) 为集团外提供担保情况

提供担保企业名称	担保对象	担保方式	担保种类	实际担保金额（万元）	其中：今年新增担保金额（万元）
----------	------	------	------	------------	-----------------



提供担保企业名称	担保对象	担保方式	担保种类	实际担保金额(万元)	其中：今年新增担保金额(万元)
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	广东太阳实业有限公司	连带责任担保	抵押担保	最高担保额 6,044.571	
广州珠实地产有限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	连带责任保证担保	贷款担保	5,000.00	5,000.00

注：穗芳公司以位于东莞市东城区东城路 388 号东城中心 A1 区裙楼商铺 21340 号、21341 号的房产，在人民币 6,044.57 万元的最高余额内为工行对广东太阳实业有限公司的债权提供抵押担保。

7. 苏文科集团股份有限公司

(1) 截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司下属的苏文科集团股份有限公司（以下简称苏文科）为子公司担保事项列示如下：

被担保方	币种	担保余额(万元)	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
江苏苏科畅联科技有限公司	CNY	400.00	2024-06-28	2025-06-20	否	借款担保
江苏燕宁工程咨询有限公司	CNY	500.00	2024-01-10	2025-01-10	否	借款担保
苏文科（广州）交通规划设计有限公司	CNY	200.00	2024-05-24	2025-05-14	否	借款担保
苏文科（广州）交通规划设计有限公司	CNY	300.00	2024-10-24	2025-10-17	否	借款担保
苏文科华东（浙江）工程设计有限公司	CNY	1,000.00	2024-07-23	2025-07-17	否	借款担保
苏文科华东（浙江）工程设计有限公司	CNY	700.00	2024-07-09	2025-01-08	否	借款担保
苏文科华东（浙江）工程设计有限公司	CNY	500.00	2024-03-06	2025-03-03	否	借款担保
苏文科集团（甘肃）交通规划设计有限公司	CNY	500.00	2024-09-14	2025-09-14	否	借款担保
苏文科集团（甘肃）交通规划设计有限公司	CNY	1,000.00	2024-09-24	2025-09-24	否	借款担保
苏文科集团（甘肃）交通规划设计有限公司	CNY	1,000.00	2024-03-25	2025-03-24	否	借款担保
苏文科重庆检验检测认	CNY	65.21	2024-01-10	2025-01-09	否	借款担保



被担保方	币种	担保余额 (万元)	担保开始日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕	备注
证有限公司						
江苏燕宁工程咨询有限 公司	CNY	710.03	2021-08-19	2029-12-31	否	开立保函 担保
江苏苏科建设项目管理 有限公司	CNY	1,748.20	2021-03-26	2030-12-31	否	开立保函 担保
江苏交科交通设计研究 院有限公司	CNY	4.00	2024-11-15	2025-07-31	否	开立保函 担保
苏交科集团检测认证有 限公司	CNY	9,902.73	2017-03-03	2032-12-30	否	开立保函担 保
EPTISA	EUR	313.63	2019-04-18	2026-05-31	否	开立保函 担保
EPTISA	EUR	411.99	2023-02-07	2025-03-25	否	开立保函 担保
EPTISA	EUR	541.00	2020-11-09	2026-05-25	否	开立保函 担保

(2) 截至 2024 年 12 月 31 日止, 苏交科子公司之间担保事项如下:

担保人	被担保人	币种	担保余 额 (万 元)	担保开始 日	担保到期日	担保是 否已经 履行完 毕	备注
江苏益铭检测 科技有限公司	江苏格林勒斯检测 科技有限公司	CNY	500.00	2024-04-12	2025-04-12	否	借 款 担保
江苏益铭检测 科技有限公司	江苏格林勒斯检测 科技有限公司	CNY	500.00	2024-06-27	2025-06-26	否	借 款 担保
江苏益铭检测 科技有限公司	江苏格林勒斯检测 科技有限公司	CNY	1,300.00	2024-10-28	2025-10-27	否	借 款 担保
江苏益铭检测 科技有限公司	江苏佳信检测技术 有限公司	CNY	500.00	2024-06-21	2025-06-19	否	借 款 担保
JSTI International Co., Ltd.	EPTISA	EUR	2,500.00	2024-06-15	2025-06-15	否	借 款 担保
JSTI International Co., Ltd.	EPTISA	EUR	1,294.26	2020-07-08	2039-12-30	否	开 立 保 函 担保
JSTI International Co., Ltd.	EPTISA	EUR	30.64	2022-05-10	2027-08-27	否	开 立 保 函 担保

(二) 诉讼事项

1. 集团总部



(1) 截至 2024 年 12 月底，本公司对清远市中怡物业发展有限公司（以下简称中怡公司）委托贷款本金、利息、违约金暂计约 22,337.57 万元，出借一般借款本金、利息、违约金暂计总额 7,517.45 万元，合计 29,855.02 万元，借款本金、利息、违约金逾期未归还。同时根据《清远万象大卫城项目投资合同》及补充协议的约定，因后续合作期间，大卫城项目未能实现业绩承诺，本公司有权要求合作方陈佩霞、广州泉承餐饮有限公司、余伟泉、广州富信商业投资有限公司等以不低于 12,568.83 万元的价格履行回购富旭公司股权义务。但因上述被告均未按约定履行义务，本公司因此提起诉讼，请求法院判决上述被告支付股权回购款及其违约金，广州富旭教育咨询有限公司、中怡公司承担连带清偿责任，并且本公司就抵押资产、质押股权处置所得价款具有优先受偿。根据（2021）粤 01 民初 1288 号民事判决书，法院判决陈佩霞、广州泉承餐饮有限公司、余伟泉、广州富信商业投资有限公司支付股权回购款 12,568.83 万元、以及以 12,568.83 万元为基数计算违约金，支付本公司律师费 15 万元。富旭公司承担连带清偿责任，其承责后则可向上述 4 方追偿。本公司对被告的股权及应收账款享有优先受偿权。对方对判决结果提起上诉。广东省高级人民法院于 2024 年 5 月 7 日作出（2023）粤民终 3248 号民事判决，判决维持一审原判，回款情况取决于执行情况。

(2) 本公司作为被告的诉讼事项

①佛山市明月湾酒店家具有限公司诉珠江装修、本公司买卖合同纠纷案，对方请求法院判决珠江装修支付货款本金、逾期付款违约金、担保费和诉讼费用暂共计 35.44 万元并由本公司对上述款项的支付承担连带责任。2024 年 9 月 10 日广州市越秀区人民法院已开出传票，于 2024 年 10 月 22 日开庭审理，截至报告日，该诉讼事项尚在审理中。

②广州协堡建材有限公司诉广州珠江建设发展有限公司（以下简称“珠江建设”）、本公司买卖合同纠纷案，对方请求法院判决珠江建设支付货款本金、逾期付款违约金、担保费、保全费和诉讼费用暂共计 204.86 万元并由本公司对上述款项的支付承担连带责任。2024 年 11 月 7 日广州市越秀区人民法院已开出传票，于 2024 年 12 月 4 日开庭审理，截至报告日，该诉讼事项正在二审审理中。

③四川泰合安建设工程有限公司诉珠江建设、本公司建设工程施工合同纠纷案，对方请求法院判决珠江建设支付工程款 320.89 万元及违约金、诉讼费、保全费，返还保证金 10.00 万元并由本公司对上述债务承担连带责任。2024 年 10 月 8 日成都高新技术产业开发区人民法院已开出传票，于 2024 年 10 月 23 日开庭审理，截至报告日，该诉讼事项尚在审理中。

④广东富星工业化设计装饰工程有限公司诉广东嘉德丰投资发展有限公司、珠江建



设、本公司装饰装修合同纠纷案，2025 年 3 月 20 日在广州市黄埔区人民法院开庭，案号为（2024）粤 0112 民诉前调 48242 号，截至报告日，该诉讼事项尚在审理中。

2. 广州麓翠苑房地产开发有限公司

1998 年 4 月 10 日本公司下属的广州麓翠苑房地产开发有限公司（以下简称麓翠苑公司）与鸿安物业签订合作兴建淘金翠苑地下停车场合同该项目于 2000 年 11 月 20 日通过综合验收。2004 年 2 月 28 日，鸿安物业以麓翠苑公司未依照合同约定将麓翠苑公司应承担的投资款(共计 1,152.16 万元)返还给鸿安物业为由向广州市中级人民法院提出起诉，案件于 2010 年 11 月 15 日作出(2004)穗中法民四初字第 52 号民事判决。2012 年 12 月 19 日，案件经广东省高级人民法院审理，该院作出(2011)粤高法民一终字第 64 号民事裁定，裁定撤销原判，发回广州市中级人民法院重审。

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

3. 广州珠江建设发展有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司下属的广州珠江建设发展有限公司（以下简称珠江建设）作为原告起诉的案件有 6 宗，涉案未决诉讼金额 11,815.67 万元。本公司作为被告起诉的案件有 39 宗，涉案未决诉讼金额 15,309.97 万元，均未判决。

4. 广州珠江发展集团股份有限公司

（1）广州东湛房地产开发有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司下属的广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称珠江股份）东湛小业主系列纠纷案共计 85 宗，共有 84 宗诉讼涉及本公司债权抵押物，其中 2024 年发生 14 宗。法院共判决珠江股份涂销 45 套房产，驳回小业主涂销及办证诉求 21 宗，小业主撤诉 15 宗，调解结案 1 宗，判决支持小业主解除买卖合同 1 宗，2 案一审已开庭待判决。上述诉讼案件对珠江股份债权减值的影响已在资产负债表日进行考虑，结果详见“十五、（三）、1. 广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明”

（2）广东华固工程有限公司



广东华固工程有限公司请求法院判决珠江股份的合作单位海南美豪利投资有限公司支付已确认的工程款本金、逾期付款违约金，及赔偿其维权损失，同时要求法院依法判决华固公司在欠付工程款本金及利息范围内就案涉“三亚市解放路 1388 号的三亚市金水湾项目”依法处置(包括但不限于折价、拍卖、变卖等)所得价款享有优先受偿权，要求珠江股份承担补充支付责任。一审法院判决海南美豪利投资有限公司向广东华固工程有限公司支付全部工程款及违约金，确认广东华固工程有限公司对位于三亚市解放路 1388 号“三亚金水湾”项目工程折价或拍卖、变卖所得的价款范围内享有优先受偿权。2025 年 1 月二审法院判决，珠江股份无需承担任何责任。

(3) 合同纠纷

惠州市鑫思海实业有限公司起诉与珠江股份签订的《惠州市妇幼保健计划生育服务中心物业管理项目合作经营协议书》及补充协议无效，并返还物资投入款 378.12 万元。一审法院驳回其诉讼请求，截止报告日，案件由二审法院发回重审。

5. 广州珠江健康资源管理集团有限公司

本公司下属的广州珠江健康资源管理集团有限公司（以下简称珠江健康）与广州迈上品牌策划有限公司诉讼纠纷，标的金额 20 万元，已于 2024 年 12 月 20 日一审开庭，截止报告日尚在审理中。

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司下属的广州珠江装修工程有限公司（以下简称珠江装修）存在 3 起作为被告方的在诉建设工程施工合同纠纷，珠江装修与上海正泽房地产有限公司、广州恒纳装饰工程有限公司、上海隐震实业有限公司存在建设工程施工合同纠纷，涉及诉讼金额分别为 53.19 万元、1,159.30 万元、10.03 万元，截止报告日，案件尚未结案。

6. 广州珠江商业经营管理有限公司

本公司下属的广州珠江商业经营管理有限公司（以下简称珠江商管）子公司广州市江汇物业经营管理有限公司涉及房屋租赁合同纠纷案共三起，涉案金额 397.91 万元，其中：以原告身份案件 3 起。截止报告日，案件尚未结案。

7. 广州珠江产业园投资发展有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司下属的广州珠江产业园投资发展有限公司（以下简称珠江产投）作为申请人提起仲裁的案件有 1 宗，涉案标的金额 281.97 万元，目前被申请人已经完成清退，仲裁目的基本达到，待另案综合评估后撤诉。珠江产投作为被告起诉的案件有 1 宗（涉及房屋租赁合同，珠江产投并非合同相对方），涉案标的金额 3,113.86 万元，一审已取得胜诉判决，待二审判决。



8. 清远市广州后花园有限公司

(1) 涉及房屋销售合同纠纷案共 16 起，涉案金额 1,204 万元,其中：以原告身份案件 2 起,被告身份案件 12 起,被申请执行人案件 2 起。

(2) 涉及房屋和土地租赁合同纠纷案共 2 起，涉案金额 176 万元，其中：以原告身份案件 2 起。

(3) 涉及建设工程合同纠纷案 9 起，涉案金额 591 万元，其中以为被告身份案件 9 起。

(4) 其他类型案件 6 起，涉案金额 105 万元，其中：以申请人身份案件 5 起，以被告身份案件 1 起。

(5) 涉及金融借款合同纠纷案 6 起，涉案金额 250 万元，其中：以被告身份案件 4 起，以被申请人身份案件 2 起。

具体未决诉讼案件的情况如下：

序号	公司诉讼地位	诉讼对方名称	案由	涉案金额(元)	诉讼内容	案件进展
1	被执行人	周利洁，清远美林实业投资	商品房销售合同纠纷	123.00	支付受理费和执行费	审理中
2	被告	中国建设银行股份有限公司广州白云支行、吕海源	金融借款合同纠纷	509,781.27	解除借款合同，偿还本金利息，优先受偿，连带责任	执行中
3	被申请人	中国银行股份有限公司广州天河支行，吴雷，美林	金融借款合同纠纷	392,076.41	连带责任	审理中
4	原告	刘小楚，美林	商品房买卖合同纠纷	480,267.06	解除合同，收取违约金收回房屋	审理中
5	被告	罗土胜、致勤(广州)建筑工程有限公司	建设工程施工合同纠纷	648,936.66	支付工程款	执行中
6	申请人	卢继伟	执行异议	-	解除查封	审理中
7	申请人	粤亿美(清远)商贸有限公司	执行		执行判决书	审理中



序号	公司 诉讼 地位	诉讼对方名称	案由	涉案金额 (元)	诉讼内容	案件进 展
8	申请 人	常利	执行	462,012.89	执行判决书	审理中
9	申请 人	欧晓林	执行	177,197.88	退回款项支付利息	审理中
10	原告	钟小玲	租赁合同纠纷	82,204.27	解除合同, 追收 欠租归还商铺支 付占用费	审理中
11	被告	广东中明生态工程 有限公司, 广州山水 怡人园林生态有限 公司	建设工程合同 纠纷	3,039,897.67	支付工程款	执行中
12	申请 人	张立影	执行	246,208.35	申请执行判决书	执行中
13	被告	符智慧、中国建 设银行股份有限公司 广州白云支行	金融借款合同 纠纷	305,897.34	连带责任	审理 中
14	被告	朴龙浩、中国建 设银行股份有限公司 广州白云支行	金融借款合同 纠纷	506,833.61	连带责任	执行 中
15	被申 请人	中国光大银行股 份有限公司广州分 行、吴秋英	金融借款合同 纠纷	519,095.95	连带责任	执行中
16	被告	黄惠强、中国建 设银行股份有限公司 广州白云支行	金融借款合同 纠纷	269,348.87	连带责任	审理中
17	原告	张雪	租赁合同纠纷	1,680,073.39	解除合同、没收 保证金、收回商 铺	审理中
18	被告	广州中苑园林工 程有限公司、广州 市花都第四建筑 工程有限公司	建设工程施工 合同纠纷	140,409.47	工程款 86249.97, 利息违约金 54159.50 连带 责任	审理中
19	被告	广州中苑园林工 程有限公司、广州 市花都第四建	建设工程施工 合同纠纷	39,220.92	工程款 24092.4 利息违约金 15128.52 连带 责	审理中



序号	公司 诉讼 地位	诉讼对方名称	案由	涉案金额 (元)	诉讼内容	案件进 展
		筑工程有限公司			任	
20	被告	广州中苑园林工程有限公司、广州市花都第四建筑工程有限公司	建设工程施工合同纠纷	305,577.19	工程款 174165.99 利息违约金 131411.20 连带责任	审理中
21	被告	广州中苑园林工程有限公司、广州市花都第四建筑工程有限公司	建设工程施工合同纠纷	264,893.98	工程款 163465.68 利息违约金 101428.3 连带责任	审理中
22	被告	广州中苑园林工程有限公司、江西建工第一建筑有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	711,171.07	工程款 424055.07 利息违约金 287116 连带责任	审理中
23	被告	广州中苑园林工程有限公司、江西建工第一建筑有限责任公司	建设工程施工合同纠纷	447,542.60	工程款 251403.6 利息违约金 196139 连带责任	受理中
24	被告	广州莱马金服科技有限公司	商品房销售合同纠纷	356,282.98	解除合同、退房 款及违约金，交 回商铺	审理中
25	被告	广州莱马金服科技有限公司	商品房销售合同纠纷	510,319.27	解除合同、退房 款及违约金，交 回商铺	受理中
26	被告	广州莱马金服科技有限公司	商品房销售合同纠纷	338,215.57	解除合同、退房 款及违约金，交 回商铺	受理中
27	被告	广州莱马金服科技有限公司	商品房销售合同纠纷	338,216.57	解除合同、退房 款及违约金，交 回商铺	受理中
28	被告	广州莱马金服科技有限公司	商品房销售合同纠纷	274,945.17	解除合同、退房 款及违约金，交 回商铺	审理中
29	被告	广州莱马金服科技有限公司	商品房销售合同纠纷	341,382.70	解除合同、退房 款及违约金，交 回商铺	执行中
30	被告	广州莱马金服科技有限公司	商品房销售合同纠纷	891,724.87	解除合同、退房 款及违约金，交 回商铺	执行中
31	被告	广州莱马金服科技有限公司	商品房销售合同纠纷	683,314.59	解除合同、退房 款及违约金，交 回商铺	执行中



序号	公司 诉讼 地位	诉讼对方名称	案由	涉案金额 (元)	诉讼内容	案件进 展
32	被告	广州莱马金服科 技有限公司	商品房销售合 同纠纷	256,829.73	解除合同、退房 款及违约金, 交 回商铺	执行中
33	被告	广州莱马金服科 技有限公司	商品房销售合 同纠纷	159,368.45	解除合同、退房 款及违约金, 交 回商铺	执行中
34	被告	广州莱马金服科 技有限公司	商品房销售合 同纠纷	274,282.21	解除合同、退房 款及违约金, 交 回商铺	执行中
35	被告	广东国荣商通电 子科贸有限公司	商品房销售合 同纠纷	587,570.47	解除合同、退房 款及违约金, 过 户交回商铺	执行中
36	被告	中煤江南建设发 展集团有限公 司、广州市花都 第四建筑工程有 限公司	建设工程施工 合同纠纷	311,679.76	未付款范围内连 带支付	审理中
37	被申 请人	顾蓉蓉、魏正光、 魏子淇魏子洛、 彭丹丹	商品房销售合 同纠纷	5,615,479.97	撤销二审第三项 判决	审理中
38	被告	清远市广清混凝 土有限公司、广 州市青水园林绿 化工程有限公司、 广州市华苑园 林股份有限公司、 黄建军、邓梅芳、 广州市花都第四 建筑工程有限公司	买卖合同纠纷	168,011.11	支付货款及利息、 质量律师费, 连 带责任	审理中
39	原告	李建明	商品房预售合 同纠纷	933,442.40	解除合同, 收取 违约金	受理中

十、 资产负债表日后事项

截至报告报出日, 本公司本年度无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、 关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 本公司母公司的基本情况



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
广州市人民政府	广州市	政府机关		90.00	90.00

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

3. 本企业的合营企业、联营企业有关信息详见“长期股权投资”。

4. 本公司的其他关联方有关信息

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州南沙城市建设投资有限公司	下属子公司股东
广州市城市建设投资集团有限公司	下属子公司股东
广州地铁集团有限公司	下属子公司股东
清远市美林基业房地产经营管理有限公司	下属子公司股东
广州公共交通集团有限公司	下属子公司股东
广州房地产实业集团有限公司	代管企业
广州珠江兴业公司	代管企业
广州市听云轩饮食发展有限公司	待清算子企业
广东亿华房地产开发有限公司	其他关联
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	其他关联
广州南沙开发建设集团有限公司	下属子公司股东
广州南投房地产开发有限公司	下属子公司股东关联方
陕西万和嘉居物业管理服务有限公司	下属子公司股东
广州市同创汇企业服务管理有限公司	其他关联
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	其他关联
阳江市城市投资集团有限公司	下属子公司股东
广州安居服务管理有限公司	其他关联
万联证券股份有限公司	其他关联
广州城投住房租赁发展投资有限公司	其他关联
广州交易集团有限公司	其他关联
广州海珠区珠江租赁有限公司	其他关联
广州好世界广场物业管理有限公司	其他关联
中科鼎实环境工程有限公司	下属子公司股东
清远市美林基业实业投资有限公司	其他关联
长沙商业管理有限公司	其他关联



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州市城投发展控股有限公司	下属子公司股东
广州市天投城市建设开发有限公司	下属子公司股东
广州市润喆房地产开发有限公司	参股公司的子公司
广州东湛房地产开发有限公司	其他关联
广州市盛唐房地产开发有限公司	其他关联
合肥映巷商业运营管理有限公司	其他关联
广州市美林基业投资有限公司	其他关联
广州泉承餐饮有限公司	其他关联
清远市广州后花园酒店有限公司	其他关联
广州市美林基业商业经营管理有限公司	其他关联
广州正园农艺园有限公司	其他关联
清远市美林湖国际社区幼儿园	其他关联
广州市花都第四建筑工程有限公司	其他关联
岭南置业公司	其他关联
陈晓东	其他关联
广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他关联
广州好世界广场物业管理有限公司工会委员会	其他关联
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司工会委员会	其他关联
广州市番禺珠信实业有限公司	其他关联
清远市古朕茶油发展有限公司	其他关联
清远市美林湖大酒店有限公司	其他关联
广州市建筑集团有限公司	其他关联
广州智善物业服务有限公司	下属子公司股东
广州好世界广场物业管理有限公司	其他关联
广州侨爱房产开发有限公司	联营企业
陈佩霞	其他关联
广州市美林基业文化发展有限公司	其他关联
丽江市美林基业房地产开发有限公司	其他关联
广州侨兴房产公司	其他关联
广州南沙现代农业产业集团有限公司	其他关联
陈康	下属子公司股东

(二) 关联方交易

1. 关联交易原则及定价政策



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

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

2. 向关联方采购货物/接受劳务等

公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	运营管理费	11,357,326.55	478,045.74
广州市美林基业物业管理有限公司	接受劳务	17,460,821.59	17,204,737.12
广州正园农艺园有限公司	采购工程服务	1,158,639.48	
清远市美林湖大酒店有限公司	承租租赁支出	896,603.77	
广州市美林基业物业管理有限公司	物业服务	393,610.20	
广州市美林基业物业管理有限公司	工程服务	0.04	
广州南沙开发建设集团有限公司	劳务费		-9,066.68
广州南投房地产开发有限公司	劳务费	786,159.24	1,051,396.02
陕西万和嘉居物业管理服务有限公司	物业管理费成本	1,618,690.00	
晋江中运体育建设发展有限公司	文体运营成本	1,539,776.03	
广州农村商业银行股份有限公司	物业管理费成本		70,050.00
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	建筑服务		2,796,512.14
广州市同创汇企业服务管理有限公司	物业管理酬金		222,626.66
广州农村商业银行股份有限公司	物业管理费	15,172,749.77	16,339,283.00
广州市城德房地产开发有限公司	物业管理费	9,466,760.92	9,891,709.43
衢州宝冶体育建设运营有限公司	运营管理费收入	8,902,037.74	11,127,546.84
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	物业管理费	6,655,086.35	10,441,326.09
阳江市城市投资集团有限公司	物业管理费	2,446,115.12	
广州市机场安置区物业管理有限公司	物业管理费	2,315,181.54	



公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市城德房地产开发有限公司	赛事活动运营策划执行服务	794,590.00	
广州安居服务管理有限公司	物业管理费	620,283.01	
广州聚实投资发展有限公司	物业管理费	392,307.63	
广州岭实投资开发有限公司	案场服务费	93,986.60	386,820.29
万联证券股份有限公司	物业管理费	93,939.71	
广州城投住房租赁发展投资有限公司	物业管理费	59,504.72	
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	物业管理费	56,037.76	63,113.20
广州交易集团有限公司	物业管理费	32,592.48	
广州市城德房地产开发有限公司	物业管理费	18,446.60	
广州安居集团有限公司	餐饮服务	938.69	
晋江中运体育建设发展有限公司	文体运营		3,325,160.88
广州海珠区珠江租赁有限公司	委托采购招标服务		274,392.48
广州斯博瑞酒店有限公司	物业管理费		74,517.55
广州斯博瑞酒店有限公司	销售食品		21,532.74
广州海珠区珠江租赁有限公司	物业管理费		14,377.35
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	销售食品		2,940.59
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	文体运营		1,223.30
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	租金及管理费收入	2,428,949.52	2,064,841.20
合计		84,761,135.06	75,843,085.94

3. 向关联方销售货物/提供劳务等

公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
广州隽浩房地产开发有限公司	担保费、管理费	896,355.65	
广州璟悦城市更新有限公司	管理费	110,642.76	1,062,590.12
中科鼎实环境工程有限公司	工程款		4,104,278.00
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	工程收入		78,301.89
清远市美林基业房地产经营管理有限公司	房屋销售收入		87,664,195.84
清远市美林基业实业投资有限公司	旅游酒店收入	3,896,722.85	



公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	租金	2,502,685.68	16,761.90
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	管理费	229,779.44	153,226.42
广州城投住房租赁发展投资有限公司	管理费、水电费	18,247.52	
广州聚实投资发展有限公司	工程款		13,801,141.29
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	租金及管理费收入	7,501,540.52	5,408,103.12
广州聚实投资发展有限公司	设计费		7,798,261.80
合计		15,155,974.42	120,086,860.38

4. 关联委托管理、出包

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管起始日	托管终止日	托管收益确定的依据	本期确认的托管费、出包费
长沙商业管理有限公司	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	其他资产托管	2021/12/1	2029/12/31	参考相关成本费用及市场情况协商	548,614.55
合计	——	——	——	——	——	548,614.55

5. 租赁

A、本公司作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入（万元）	上期确认的租赁收入（万元）
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	房屋建筑物	11.40	2.90
广州城投住房租赁发展投资有限公司	房屋建筑物	2.57	
合计		13.97	2.9

B、本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期应支付的租赁款项（万元）	上期应支付的租赁款项（万元）
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	房屋建筑物	11.4	2.90
广州城投住房租赁发展投资有限公司	房屋建筑物	2.57	
广州城投住房租赁发展投资有限公司	房屋建筑物	133.63	



出租方名称	租赁资产种类	本期应支付的租赁款项（万元）	上期应支付的租赁款项（万元）
合计		147.6	2.90

C、本公司作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	本期增加（万元）	上期增加（万元）
广州城投住房租赁发展投资有限公司	房屋建筑物	254.87	
合计		254.87	

D、本公司为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	租赁资产种类	本期利息支出（万元）	上期利息支出（万元）
广州城投住房租赁发展投资有限公司	房屋建筑物	9.12	
合计		9.12	

6. 关联方资金拆借

(1) 拆入明细情况

关联方	本期发生额			说明
	拆入金额	拆入偿还金额	利息金额	
广州地铁集团有限公司		294,000,000.00	121,568,397.22	
广州市城投发展控股有限公司	920,400,000.00		7,026,371.33	
广州市公共交通集团有限公司			74,505,208.87	
广州市天投城市建设开发有限公司	230,100,000.00		1,796,644.45	
陕西万和嘉居物业管理服务有限公司	1,470,000.00			
合计	1,151,970,000.00	294,000,000.00	204,896,621.87	

(2) 拆出明细情况

关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出偿还金额	利息金额	
广州市润喆房地产开发有限公司	142,216,000.00		5,807,153.33	
广州岭实投资开发有限公司	24,000,000.00		1,268,944.44	
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00			借款年利率 12%
广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00			借款年利率 15%



关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出偿还金额	利息金额	
合计	566,216,000.00		7,076,097.77	

7. 关联委托贷款

类别	关联方	期末余额	期初余额
委托贷款	广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00	65,000,000.00
合计		65,000,000.00	65,000,000.00

8. 关联方往来余额

公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
应收账款				
中科鼎实环境工程有限公司	4,104,278.00		4,104,278.00	
合肥映巷商业运营管理有限公司	2,473,795.52	646,537.22	2,473,795.52	307,335.03
广州隽浩房地产开发有限公司	1,183,192.55	35,495.78		
清远市美林基业实业投资有限公司	12,320,493.63			
广州市美林基业投资有限公司	269,028.70			
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	69,000.00			
广州聚实投资发展有限公司	485,687.50			
广州市城德房地产开发有限公司	1,510,074.98	75,503.75	423,195.00	21,159.75
广州斯博瑞酒店有限公司	134,108.24	56,434.25	134,108.24	6,705.41
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	4,825,498.03	249,346.97	3,219,495.52	160,974.78
晋江中运体育建设发展有限公司	14,488,534.01	3,575,746.10	16,528,310.04	1,476,597.48
衢州宝冶体育建设运营有限公司	24,335,360.00	2,582,528.00	14,899,200.00	900,160.00
广州岭实投资开发有限公司			49,812.90	2,490.65
广州裕丰灏商业策划管理有限公司			62,200.00	3,110.00
广州隽浩房地产开发有限公司			1,449,863.01	43,495.89



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
广州安居服务管理有限公司	81,500.00	4,075.00		
广州交易集团有限公司	2,879.00	143.95		
广州聚实投资发展有限公司	207,986.73	10,399.34		
广州农村商业银行股份有限公司	2,715,189.82	135,759.49	3,614,286.25	180,714.31
广州市机场安置区物业管理有限公司	871,059.92	43,553.00		
阳江市城市投资集团有限公司	823,828.54	41,191.42		
广州聚实投资发展有限公司			8,266,157.50	
应收账款小计	70,901,495.17	7,456,714.27	55,224,701.98	3,102,743.30
合同资产				
广州海珠区珠江租赁有限公司			7,360.00	
广州聚实投资发展有限公司	171,218.08	-	1,038,705.24	-
合同资产小计	171,218.08		1,046,065.24	
其他应收款				
广州市城市建设投资集团有限公司	590,000,000.00		1,790,000,000.00	
广州市润喆房地产开发有限公司	142,398,510.53			
广州岭实投资开发有限公司	25,268,944.45			
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	96,354.25		96,354.25	
广州市城德房地产开发有限公司	29,718.00	891.54		
广州泉承餐饮有限公司	188,929.00	-	188,929.00	-
广州岭实投资开发有限公司	-	-	56,448,000.00	-
广州越实房地产开发有限公司	-	-	105,434.16	-
清远市广州后花园酒店有限公司			957,962.67	
广州市美林基业物业	15,817,973.82		30,084,666.84	



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
管理有限公司清远美林湖分公司				
清远市美林基业实业投资有限公司			68,328.71	
广州市美林基业物业管理有限公司			411,700.00	
广州市美林基业商业经营管理有限公司	133,584.00		133,584.00	
清远市美林基业房地产经营管理有限公司	4,272,529,319.01		4,215,792,971.39	
广州正园农艺园有限公司			4,560,891.00	
清远市美林湖国际社区幼儿园	76,461.60			
广州市花都第四建筑工程有限公司	686,221,019.44		686,221,019.44	
广州隽浩房地产开发有限公司	497,350,000.00		497,350,000.00	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司			586,175,900.00	
广州市听云轩饮食发展有限公司	682,122.01	682,122.01	682,122.01	682,122.01
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	20,789,209.90	20,578,518.90	20,789,209.90	20,578,518.90
广州岭实投资开发有限公司	1,361,000,000.00		1,400,000,000.00	
广州市城德房地产开发有限公司	354,000,000.00		552,000,000.00	
广州珠江兴业公司	31,461,541.09	31,461,541.09	31,461,541.09	31,461,541.09
珠江珠海办事处	3,378,746.38	3,378,746.38	3,378,746.38	3,378,746.38
岭南置业公司	110,000.00		110,000.00	
广东亿华房地产开发有限公司	339,353,782.00		345,018,342.00	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2,149.56	-	2,149.56	-
陈晓东	2,126,312.03		2,126,312.03	
广东亿华房地产开发有限公司	17,317,106.05	17,317,106.05	13,275,878.33	13,275,878.33
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67
广州中侨置业投资控	350,000,000.00	16,376,407.33	350,000,000.00	



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
股集团有限公司				
广州东湛房地产开发 有限公司	335,918,621.48	307,155,061.48	338,907,610.33	305,667,220.33
广州珠江住房租赁发 展投资有限公司	2,451,376.00	639,834.10	2,402,137.69	120,106.88
广州城投住房租赁发 展投资有限公司	371,832.00	18,591.60		
广州市机场安置区物 业管理有限公司	9,233.88	923.39		
阳江市城市投资集团 有限公司	536,100.80	26,805.04		
广州好世界广场物业 管理有限公司工会委 员会	50,000.00	50,000.00		
广州世界贸易中心大 厦物业管理有限公司 工会委员会	30,000.00	30,000.00		
广州市番禺珠信实业 有限公司	10,179,000.00	-	10,179,000.00	-
其他应收款小计	9,064,906,168.95	402,744,770.58	10,943,957,012.45	380,192,355.59
应付账款				
广州市珠实同创产业 运营管理有限公司	93,707,596.15		119,937,257.03	
广州地铁集团有限公 司			2,641,509.44	
广州泉承餐饮有限公 司	1,585,102.22		1,585,102.22	
广州市美林基业物业 管理有限公司	3,755,320.65		11,222,056.52	
广州市美林基业商业 经营管理有限公司	2,493,080.00		2,493,080.00	
清远市古朕茶油发展 有限公司	780.00			
清远市美林湖大酒店 有限公司	7,113,368.98			
广州市美林基业物业 管理有限公司	628,931.14			
广州珠江住房租赁发 展投资有限公司	67,500.00		262,610.38	
衢州宝冶体育建设运 营有限公司	281,027.43		281,027.43	



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
广州岭实投资开发有限公司			37,594.64	
广州市城德房地产开发有限公司	287,204.00		287,204.00	
广州安居服务管理有限公司	39,000.00			
广州城投住房租赁发展投资有限公司	312,812.00			
广州市建筑集团有限公司	1,409,800.00			
广州智善物业服务有限公司	241,765.50			
陕西万和嘉居物业管理服务有限公司	1,715,811.40			
应付账款小计	113,639,099.47		138,747,441.66	
其他应付款				
广州地铁集团有限公司	1,563,486,987.51		1,858,115,820.85	
广州市公共交通集团有限公司	1,306,445,992.35		1,231,940,783.48	
广州市城投发展控股有限公司	927,426,371.33			
广州市天投城市建设开发有限公司	231,896,644.45			
广州侨爱房产开发有限公司			17,344,082.97	
广州泉承餐饮有限公司	29,024,723.84		29,024,723.84	
陈佩霞			1,701.00	
广州城投住房租赁发展投资有限公司	9,000.00		-	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	-		19,000.00	
广州市美林基业物业管理有限公司	9,265,711.75		16,617,268.86	
广州市美林基业物业管理有限公司天河分公司	1,207.70		75,815.33	
清远市美林基业实业投资有限公司			99,968.00	
广州市美林基业投资有限公司			81,514.93	



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
广州市美林基业商业经营管理有限公司			864,076.38	
广州市美林基业文化发展有限公司			300,000.00	
丽江市美林基业房地产开发有限公司			25,619,484.31	
广州侨兴房产公司	147,066.85		147,066.85	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司			10,000.00	
广州南沙开发建设集团有限公司	197,766,800.00		197,766,800.00	
广州南沙现代农业产业集团有限公司	24,720,850.00		24,720,850.00	
广州南投房地产开发有限公司			571,535.64	
广州市城德房地产开发有限公司	10,335.82		10,335.82	
陈康	1,523,781.93			
广州城投住房租赁发展投资有限公司	863.21			
广州海珠区珠江租赁有限公司	679.93			
广州岭实投资开发有限公司	81,598.84			
广州农村商业银行股份有限公司	587,054.07		555,723.94	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	20,656.77			
广州好世界广场物业管理有限公司	9,400.00		9,400.00	
广州市番禺珠信实业有限公司	100,000.00		100,000.00	
广州城投住房租赁发展投资有限公司	67,630.00			
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	909,467.00			
其他应付款小计	4,293,502,823.35		3,403,995,952.20	

十二、重要资产转让及其出售的说明

截至资产负债表日，本公司未发生需要披露的重要资产转让及其出售事项。

十三、企业合并、分立等事项说明



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

十四、 母公司主要会计报表项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款情况

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,985,633.67	100.00	131,434.56	0.69	18,854,199.11
应收集团合并报表范围内关联方组合	18,071,622.13	95.19			18,071,622.13
按账龄计提的组合	179,306.00	0.94	131,434.56	73.30	47,871.44
无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来款组合	734,705.54	3.87			734,705.54
合计	18,985,633.67	—	131,434.56	0.69	18,854,199.11

续表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,583,915.89	100.00	158,474.18	1.85	8,425,441.71
应收集团合并报表范围内关联方组合	7,503,289.32	87.41			7,503,289.32
按账龄计提的组合	1,080,626.57	12.59	158,474.18	14.67	922,152.39
合计	8,583,915.89	—	158,474.18	1.85	8,425,441.71

(2) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	16,222,815.20	1,480.56	5,821,097.42	28,520.18
1至2年				



账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
2 至 3 年				
3 年以上	2,762,818.47	129,954.00	2,762,818.47	129,954.00
合计	18,985,633.67	131,434.56	8,583,915.89	158,474.18

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	49,352.00	27.52	1,480.56	950,672.57	87.97	28,520.18
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上	129,954.00	72.48	129,954.00	129,954.00	12.03	129,954.00
合计	179,306.00	——	131,434.56	1,080,626.57	——	158,474.18

(2) 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收集团合并报表范围内关联方组合	18,071,622.13			7,503,289.32		
无客观证据表明已发生信用减值且未逾期的政府部门及合作方往来款组合	734,705.54					
合计	18,806,327.67			7,503,289.32		

3. 应收账款余额大额列示如下

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
广州珠江商业经营管理有限公司	15,324,257.65	80.72	
三亚珠江温泉度假区有限公司	2,104,888.47	11.09	
广州市白云区人民政府景泰街道办事处	734,705.54	3.87	
中星地产投资 (广州) 有限公司	527,976.00	2.78	
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	114,500.00	0.60	



债务人名称	账面余额	占应收账款 合计的比例 (%)	坏账准备
合计	18,806,327.66	99.06	

(二) 其他应收款

1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	304,843,949.31	194,742,601.52
其他应收款项	26,220,441,339.01	24,255,559,422.24
合计	26,525,285,288.32	24,450,302,023.76

2. 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	110,101,347.79		——	——
广州珠江外资建筑设计院 有限公司	17,457,792.13		暂未划款	否
广州珠江监理咨询集团有 限公司	91,017,713.81		暂未划款	否
广州市建设工程拆迁有限 公司	1,625,841.85		暂未划款	否
账龄一年以上的应收股利	194,742,601.52	194,742,601.52	——	——
广州珠江外资建筑设计院 有限公司	18,294,896.22	18,294,896.22	暂未划款	否
广州珠江监理咨询集团有 限公司	176,447,705.30	176,447,705.30	暂未划款	否
合计	304,843,949.31	194,742,601.52	——	——

3. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信 用损失 率/计提 比例 (%)	
单项计提坏账准备 的其他应收款项	396,583,388.38	1.51	57,018,915.38	14.38	339,564,473.00



类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	25,885,983,732.25	98.49	5,106,866.24	0.02	25,880,876,866.01
合计	26,282,567,120.63	——	62,125,781.62	0.24	26,220,441,339.01

续表：

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

2) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含一年)	4,989,517,235.39	359.89	10,729,531,043.50	4,744.07
1 至 2 年	10,151,696,823.84	324.04	2,097,952,589.27	44.95
2 至 3 年	2,070,875,545.83	144.61	7,727,476,285.70	10,019.60
3 年以上	9,070,477,515.57	62,124,953.08	3,764,021,636.75	63,407,324.36
合计	26,282,567,120.63	62,125,781.62	24,318,981,555.22	63,422,132.98

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	



债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
广州珠江实业绿洲房地产发展有限公司	20,789,209.90	20,578,518.90	98.99	预计部分无法收回
广东亿华房地产开发有限公司	339,353,782.00			单项计提
广州市听云轩饮食服务有限公司	682,122.01	682,122.01	100.00	预计无法收回
广州珠江兴业公司	31,461,541.09	31,461,541.09	100.00	预计无法收回
珠江珠海办事处 (应收)	3,378,746.38	3,378,746.38	100.00	预计无法收回
金茂深圳酒店投资有限公司	107,987.00	107,987.00	100.00	预计无法收回
白藤湖联合发展公司 (应收)	250,000.00	250,000.00	100.00	预计无法收回
岭南盆景协会	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回
房实总公司	460,000.00	460,000.00	100.00	预计无法收回
合计	396,583,388.38	57,018,915.38	14.38	——

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

1) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	11,996.25	0.23	359.89	158,369.65	2.98	4,744.07
1 至 2 年	6,480.73	0.13	324.04	964.07	0.02	44.95
2 至 3 年	964.07	0.02	144.61	66,732.23	1.26	10,019.60
5 年以上	5,152,750.27	99.62	5,106,037.70	5,086,018.04	95.74	5,085,646.48
合计	5,172,191.32	——	5,106,866.24	5,312,083.99	——	5,100,455.10

2) 采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收集团合并报表范围内关联方组合	23,320,552,237.73			21,235,779,875.73		
应收集团合并报表范围外的关联方组合	2,559,644,103.20			2,669,142,781.48		



组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期保证金、定金、押金、物业维修基金组合	615,200.00			5,196,103.14		
合计	25,880,811,540.93			23,910,118,760.35		

(4) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	5,100,455.10		58,321,677.88	63,422,132.98
期初余额在本期				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本期计提	6,411.14			6,411.14
本期转回				
本期转销				
本期核销			-1,302,762.50	-1,302,762.50
其他变动				
期末余额	5,106,866.24		57,018,915.38	62,125,781.62

(5) 本报告期实际核销的其他应收款情况

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广州华侨经济建设公司	集团外往来	30,000.00	已注销，无法收回	经董事会审议通过	否
广州市政府驻深办广州联络处	集团外往来	1,010,302.50	已注销，无法收回	经董事会审议通过	否
广州佰法商贸有限公司	集团外往来	262,460.00	已注销，无法收回	经董事会审议通过	否
合计	——	1,302,762.50	——	——	——

(6) 其他应收款余额大额列示如下

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
-------	------	------	----	------------------	------



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 项合计的比例 (%)	坏账准备
清远市广州后花园有限公司	调剂款	6,757,000,000.00	1 年以内、 1-2 年 3-4 年	25.71	
广州珠实地产有限公司	调剂款	2,563,190,500.00	1 年以内、 1-2 年	9.75	
广州卓盈房地产开发有限公司	调剂款	2,227,922,624.91	1-2 年	8.48	
广州市品实房地产开发有限公司	调剂款	1,623,829,591.84	5 年以上	6.18	
广州芳实房地产开发有限公司	调剂款	1,425,082,400.00	2-3 年	5.42	
合计	——	14,597,025,116.75	——	55.54	

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	19,420,386,464.60	1,946,738,389.76	1,386,076,468.76	19,981,048,385.60
对合营企业投资	312,262,091.39	1,950,758.12	12,045,036.79	302,167,812.72
对联营企业投资	10,569,969,915.82	32,811,424.40		10,602,781,340.22
小计	30,302,618,471.81	1,981,500,572.28	1,398,121,505.55	30,885,997,538.54
减：长期股权投资减值准备	177,516,414.03		11,671,656.00	165,844,758.03
合计	30,125,102,057.78	1,981,500,572.28	1,386,449,849.55	30,720,152,780.51



2. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州城市更新集团有限公司(1)①	4,825,187,927.01	5,000,000.00		4,830,187,927.01		
广州富旭教育咨询有限公司	96,000,000.00			96,000,000.00		96,000,000.00
广州好世界综合大厦有限公司	32,305,311.42			32,305,311.42		
广州麓翠苑房地产开发有限公司	43,584,100.00			43,584,100.00		
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司(2)	7,000,000.00	1,000,000.00		8,000,000.00		
广州南实投资有限公司	418,000,000.00			418,000,000.00		
广州市建设工程拆迁有限公司	18,252,509.41			18,252,509.41		
广州市听云轩饮食发展有限公司	1,478,120.00			1,478,120.00		1,478,120.00
广州市悦华物业管理有限公司	1,962,326.43			1,962,326.43		
广州珠江产业园投资发展有限公司(3)	932,160,124.84	900,000,000.00		1,832,160,124.84		
广州珠江监理咨询集团有限公司	38,000,000.00			38,000,000.00		



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州珠江建设发展有限公司	934,399,125.09			934,399,125.09		
广州珠江健康资源管理集团有限公司	457,721,354.18			457,721,354.18		
广州珠江商业经营管理有限公司	267,652,769.22			267,652,769.22		
广州珠江发展集团股份有限公司	383,404,724.14			383,404,724.14		
广州珠江投资管理有限公司	165,595,162.62			165,595,162.62		68,366,638.03
广州珠江外资建筑设计院有限公司	23,360,000.00			23,360,000.00		
广州珠江装修工程有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00		
广州珠实投资基金管理有限公司	2,950,100.00			2,950,100.00		
海南珠江国际置业有限公司	264,893,940.00			264,893,940.00		
清远市广州后花园有限公司	2,107,550,000.00			2,107,550,000.00		
清远市珠江健康管理研究院	1,000,000.00			1,000,000.00		
瑞士中星投资有限公司	209,224,854.87			209,224,854.87		



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏交科集团股份有限公司	2,357,602,313.46			2,357,602,313.46		
广州珠实地产有限公司（1）	4,370,025,233.15	1,040,738,389.76	5,000,000.00	5,405,763,622.91		
广州珠实通投资发展有限公司（1）②	529,788,000.00		529,788,000.00	—		—
韶关市瑞枫投资有限公司（4）	232,650,000.00		232,650,000.00	—		—
湖南珠江实业投资有限公司（1）②	510,950,389.76		510,950,389.76	—		—
广东世外高人健康产业发展有限公司（5）	107,688,079.00		107,688,079.00	—		—
合计	19,420,386,464.60	1,946,738,389.76	1,386,076,468.76	19,981,048,385.60		165,844,758.03

（1）关于广州城市更新集团有限公司、广州珠实地产有限公司、广州珠实通投资发展有限公司、湖南珠江实业投资有限公司股权投资变动

①根据珠实集（2024）217 号《关于同意无偿划转大湾区中心 1.59%股权的通知》，本公司本年度以 2023 年 12 月 31 日为基准日，将大湾区科技创新服务中心（广州）股份有限公司 1.59%股权从广州珠实地产有限公司无偿划转至广州城市更新集团有限公司，因此减少原来对广州珠实地产有限公司的投资成本 500.00 万元，同时增加对广州城市更新集团有限公司的投资成本 500.00 万元。

②根据珠实集（2024）279 号《关于同意无偿划转湖南珠江 10%股权的通知》，本公司本年度以 2024 年 5 月 31 日为基准日，将湖南珠江实业投资有限公司 100%股权无偿划转至广州珠实地产有限公司，增加对广州珠实地产有限公司投资成本 51,095.04 万元；根据珠实集董（2024）56 号《关于同意珠江实业集团无偿划转所持珠实通公司 51%股权至珠实地产的决议》，本公司本年度以 2023 年 12 月 31 日为基准日，将广州



珠实通投资发展有限公司 51%股权无偿划转至广州珠实地产有限公司，增加对广州珠实地产有限公司投资成本 52,978.80 万元。

(2) 关于广州南沙区珠江建设项目管理有限公司股权投资变动

本公司本年度对广州南沙区珠江建设项目管理有限公司货币出资 100.00 万元，增资后，本公司仍持有其 100%股权。

(3) 关于广州珠江产业园投资发展有限公司股权投资变动

本公司本年度对广州珠江产业园投资发展有限公司货币出资 90,000.00 万元，增资后，本公司仍持有其 100%股权。

(4) 关于韶关市瑞枫投资有限公司股权投资变动

根据珠实集董（2023）70 号《关于同意珠实集团公开转让所持韶关市瑞枫投资有限公司 49.5%股权方案的议案》，本公司本年度通过公开挂牌方式，转让所持韶关市瑞枫投资有限公司 49.5%股权，挂牌价格为 23,265.00 万元。

(5) 关于广东世外高人健康产业发展有限公司股权投资变动

根据珠实集董（2022）88 号《关于同意世高公司清算方案的决议》，并于 2023 年 3 月 8 日召开股东会议，审议同意《广东世外高人健康产业发展有限公司清算方案》，广东世外高人健康产业发展有限公司已于 2024 年 3 月 25 日注销工商登记，本公司对其持有的股权减记至 0，同时结转原账面确认的减值准备金额。



3. 对联营、合营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	10,851,350,344.72	10,882,232,007.21	17,500,000.00		24,729,130.05	
一、合营企业	291,220,001.00	312,262,091.39			9,417,705.65	
广州斯博瑞酒店有限公司	291,220,000.00	134,116,586.79			-12,045,036.79	
广州世界贸易中心大厦有限公司	1.00	178,145,504.60			21,462,742.44	
二、联营企业	10,560,130,343.72	10,569,969,915.82	17,500,000.00		15,311,424.40	
广州安居集团有限公司	10,560,130,343.72	10,569,969,915.82	17,500,000.00		15,311,424.40	

续表

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计		19,511,984.32			10,904,949,152.94	
一、合营企业		19,511,984.32			302,167,812.72	
广州斯博瑞酒店有限公司					122,071,550.00	
广州世界贸易中心大厦有限公司		19,511,984.32			180,096,262.72	
二、联营企业					10,602,781,340.22	



被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广州安居集团有限公司					10,602,781,340.22	

4. 重要合营企业的主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数	505,031,315.47	9,001,589.03	514,032,904.50	71,039,994.83	
	上期数	487,666,597.02	9,156,078.72	496,822,675.74	57,731,282.31	
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	11,583,315.84	318,057,749.59	329,641,065.43	24,376,170.30	60,480,000.00
	上期数	14,047,427.93	340,119,067.30	354,166,495.23	22,571,211.64	63,360,000.00

续表 1:

企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对合营企业权益投资的账面价值
广州世界贸易中心大厦有限公司	本期数	71,039,994.83	442,992,909.67	180,096,262.72		180,096,262.72
	上期数	57,731,282.31	439,091,393.43	178,145,504.60		178,145,504.60
广州斯博瑞酒店有限公司	本期数	84,856,170.30	244,784,895.13	122,391,392.56		122,391,392.56
	上期数	85,931,211.64	268,235,283.59	134,116,586.79		134,116,586.79

续表 2:

企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润
广州世界贸	本期数		99,850,875.96	-919,277.32	14,212,161.31	42,925,484.88



企业名称	项目	存在公开 报价的权 益投资的 公允价值	营业收入	财务费用	所得税费 用	净利润
易中心大厦 有限公司	上期数		95,281,289.61	-1,119,596.23	13,845,002.53	39,023,968.64
广州斯博瑞 酒店有限公 司	本期数		36,451,675.25	2,400,509.56		-24,090,073.58
	上期数		46,725,754.94	2,680,843.36		-28,816,721.87

续表 3:

企业名称	项目	其他综合 收益	综合收益总 额	企业本期收到的来自 合营企业的股利
广州世界贸易中心大 厦有限公司	本期数		42,925,484.88	19,511,984.32
	上期数		39,023,968.64	11,366,439.30
广州斯博瑞酒店有限 公司	本期数		-24,090,073.58	
	上期数		-28,816,721.87	

5. 重要联营企业的主要财务信息

企业 名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
广州 安居 集团 有限 公司	本期 数	13,202,321,125.28	17,477,151,276.15	30,679,472,401.43	4,893,770,276.80	6,769,534,355.72
	上期 数	1,812,504,472.49	10,780,995,994.46	12,593,500,466.95	881,564,744.43	1,123,692,315.65

续表 1:

企业 名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算 的净资产份额	调整 事项	对联营企业权益 投资的账面价值
广州 安居 集团 有限 公司	本期 数	11,663,304,632.52	19,016,167,768.91	10,602,781,340.22		10,602,781,340.22
	上期 数	2,005,257,060.08	10,588,243,406.87	10,569,969,915.82		10,569,969,915.82

续表 2:

企业 名称	项目	存在公开 报价的权 益投资的 公允价值	营业收入	净利润	其他综 合收益	综合收益总额	企业本期 收到的来 自联营企 业的股利
广州	本		721,626,512.83	41,389,803.99		41,389,803.99	



企业名称	项目	存在公开 报价的权 益投资的 公允价值	营业收入	净利润	其他综 合收益	综合收益总额	企业本期 收到的来 自联营企 业的股利
安居 集团 有限 公司	期 数						
	上 期 数		51,808,808.27	-38,201,829.69		-38,201,829.69	

(四) 营业收入及营业成本

1. 收入成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	82,515,148.38	65,246,176.92	91,944,605.34	68,432,991.04
商业经营	82,515,148.38	65,246,176.92	91,944,605.34	68,432,991.04
2. 其他业务小计	90,991,013.52	142,876.77	109,371,804.91	93,480.59
担保费收入、其他收入	90,991,013.52	142,876.77	109,371,804.91	93,480.59
合计	173,506,161.90	65,389,053.69	201,316,410.25	68,526,471.63

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	24,729,130.05	-4,852,351.67
成本法核算的长期股权投资收益	697,890,884.90	341,831,226.29
处置长期股权投资产生的投资收益		172,693,406.13
交易性金融资产持有期间的投资收益	753,899.30	5,799.42
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	9,098,384.89	11,981,217.24
合计	732,472,299.14	521,659,297.41

(六) 现金流量表

1. 采用间接法编制的现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	642,650,707.79	430,746,920.79
加: 资产减值准备		
信用减值损失	-20,628.48	-388,165.66



补充资料	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	65,156,068.63	64,272,545.67
使用权资产折旧	2,090,522.20	2,508,626.64
无形资产摊销	2,267,624.86	2,097,876.99
长期待摊费用摊销	995,283.01	9,042,685.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-604,538.57	-72,744.09
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-10,344.66	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	15,846,895.08	-7,097,871.74
财务费用（收益以“-”号填列）	58,267,163.20	48,607,297.19
投资损失（收益以“-”号填列）	-732,472,299.14	-521,659,297.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,573,973.36	-2,573,973.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-38,606,058.07	-17,730,400.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,239,295.84	115,883,166.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,247,848,420.26	-482,360,874.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,242,595,546.91	-358,724,208.25
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	3,127,267,068.59	2,972,033,632.97
减：现金的期初余额	2,972,033,632.97	3,220,270,747.18
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	155,233,435.62	-248,237,114.21

2. 现金和现金等价物的构成



项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,127,267,068.59	2,972,033,632.97
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,375,234,502.00	2,972,001,124.98
可随时用于支付的其他货币资金	1,752,032,566.43	32,507.99
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	3,127,267,068.59	2,972,033,632.97
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

十五、 其他需说明的重大事项

(一) 关于广州珠江健康资源管理集团有限公司披露事项

1. 2016 年 10 月 19 日本公司召开第三届董事会第四十二次会议，审议通过“珠实集董【2016】58 号”文关于同意以股权加债权的方式投资惠州市安隆房地产开发有限公司（以下称“安隆公司”）的决议，同意惠州珠江实业有限公司以股加债的形式投资安隆公司顺祥花园项目，与安隆公司签订合同，约定委托贷款期限为 2 年。2017 年 1 月 25 日，惠州珠江实业有限公司（下简称“惠州珠实”）按合同约定支付股权投资款 480 万元。2017 年 1 月 27 日，惠州珠实提供 19,520 万元资金，并通过银行发放了贷款给安隆公司。2017 年 3 月，惠州珠实发现安隆公司未按合同约定的管控原则使用项目资金，郭婉悦存在违反资金监管相关法律规定私自挪用项目预售楼款等问题。惠州珠实立刻要求合作方归还挪用资金，在协商无果后，惠州珠实于 2017 年 4 月 21 日提前收回安隆公司贷款本金 11,242 万元，剩余贷款 8,278 万元未能收回。2017 年 11 月惠州珠实向惠州中院提交查封申请书，申请查封安隆公司相应价值款项或等值资产。同月，惠州中院下达查封裁定书，冻结安隆公司相关银行账户、查封顺祥花园在建工程等，包括查封 8 个银行账户和顺祥花园 3、4 号楼在建工程，合计面积为 4.43 万平方米，按法院委托中介评估机构于 2023 年 11 月出具的评估报告，查封物在建工程的评估价为 2.7 亿元，惠州珠实拥有首封权。2017 年 11 月本公司向惠州中院提交查封申请



书，申请查封安隆公司相应价值款项或等值资产。同月，惠州中院下达查封裁定书，冻结安隆公司相关银行账户、查封顺祥花园在建工程等，包括查封 8 个银行账户和顺祥花园 3、4 号楼在建工程，合计面积为 4.43 万平方米，按法院委托中介评估机构于 2023 年 11 月出具的评估报告，查封物在建工程的评估价为 2.7 亿元，惠州珠实拥有首封权。

顺祥花园合作合同及委托贷款合同纠纷案已于惠州中院执行案立案，并进入执行阶段。980 万垫资借款案以及 348 万管理费案已在惠阳区法院执行立案，进入执行阶段，并申请参与顺祥花园执行案拍卖顺祥花园 3、4 号楼在建工程分配款中。从 2020 年 11 月开始，集团指示启动申请拍卖在建工程工作；经过多方努力，2021 年 2 月 2 日、3 月 1 日收到惠州中院的执行款合计金额共 3,414 万元，其中已还借款本金为 3,314 万元，已执行诉讼费及律师费为 100 万元。经过申请、收集、梳理资料，评估、驳回执行异议等工作，2023 年 11 月 15 日，惠州中院出具《涉执房地产处置司法评估报告》和《拟网络拍卖告知书》。12 月 8 日惠州中院裁定重新恢复执行顺祥花园执行案，案号：（2023）粤 13 执恢 156 号，12 月 27 日法院出具拍卖裁定书，起拍价 1.89 亿元，远超剩余 6,400 多万元的投资本金（含借款金额 5,944 万元），惠州中院于 2024 年 4 月 2 日对查封在建工程进行第一次网络拍卖，按照查封物评估价的 70% 计算，起拍价为 18,985 万元人民币，首次拍卖的结果为流拍。2024 年 4 月 12 日，法院发布第二次拍卖公告，起拍价为 1.52 亿元，于 2024 年 4 月 25 日开始拍卖，第二次拍卖结果为流拍。2024 年 5 月 15 日，法院启动变卖程序，变卖周期 60 天至 7 月 14 日，变卖价 1.52 亿，变卖结果为流拍。因案涉顺祥花园在建工程项目经依法拍卖、变卖未成交，申请执行人也未申请以物抵债，被执行人名下无其他可供执行的财产，2024 年 8 月 28 日，惠州市中级人民法院出具终结本次执行程序裁定书。

2. 惠州珠实借给惠州市安隆房地产开发有限公司（以下称“安隆公司”）的 980 万元股东垫资款，挂其他应收款，2020 年 11 月 30 日已经提请广州市仲裁委仲裁并已收到受理通知书，此前处于仲裁委组庭阶段，近日代理律师收到仲裁委开庭通知书，已于 2021 年 4 月 24 日在广州市仲裁委开庭并胜诉。截止至 2023 年 2 月 9 日，该项垫资款将参与顺祥花园项目执行案拍卖在建工程拍卖款的分配或者整体转让债权股权实现。



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

4. 珠江健康存在一笔其他应收款 222.78 万元，债务单位为广州市煤炭物资供销公司。广州市煤炭物资供销公司于 2021 年破产清算并移交管理人，根据广州市煤炭物资供销公司管理人文件《关于提请债权人会议审议破产财产分配方案的报告》（（2022）煤炭破管报字第 5 号）显示：珠江健康可分配到的债权金额为 99.23 万元。截止资产负债表日，广州市煤炭物资供销公司破产清算工作尚未完成。基于上述情况，暂不对该笔款项进行计提坏账准备。

5. 广州市煤建有限公司（以下简称“广州煤建”）于 2013 年 7 月 3 日与衡山中控国际纸业有限公司（下称“被告”）签订了编号为“销 20130703”的《购销合同》。合同签订后广州煤建依约向被告提供数量为 6,450.00 吨，结算金额为 998.70 万元的废纸。被告在收货后未依约向广州煤建履行付款义务，广州煤建诉至广州市越秀区人民法院，主张被告支付货款 998.70 万元，资金占用费 76 万元，叶耀洪、邓雅基、叶国贤、叶国华、江门市粤晖燃料有限公司为担保人承担连带清偿责任。于 2014 年 7 月 14 日广东省广州市越秀区人民法院进行一审审理后支持了本公司的诉讼请求，判决被告在判决发生法律效力之日起十日内向广州煤建支付货款 998.70 万元及资金占用费 76 万元，担保人叶耀洪、邓雅基、叶国贤、叶国华、江门市粤晖燃料有限公司承担连带清偿责任。2014 年 12 月中控进入破产清算程序。2017-2019 年间广州煤建合计收到执行款 184.13 万元。2019 年核销中控公司煤炭业务应收款 715.84 万元。目前中控公司处于破产清算阶段。2021 年广州煤建收回执行款 15.90 万元，截至 2023 年底广州煤建累计收回执行款 200 万元。

6. 广州煤建与四会英发钢业有限公司（下称“英发公司”）签订材料销售合同，约定 2014 年度向英发公司供应热轧卷板材料。广州煤建依约向英发公司提



供数量为 6,174.00 吨，结算金额为 2,313.70 万元（材料成本为 1,934.47 万元）的热轧板，英发公司在收货后未依约向广州煤建履行付款义务。

广州煤建立即加大货款催收力度，发现英发公司财务状况不佳、资金周转十分困难，立即启动法律诉讼程序，将英发公司诉至广州市越秀区人民法院，主张英发公司支付货款 2,313.70 万元，并自违约日起按每吨每日 3 元支付违约金，四会市英辉金属制品有限公司、周泽文、周肇英、周校英、徐带玲、曹佩玲为担保人承担连带清偿责任。

广东省广州市越秀区人民法院进行一审审理后，于 2015 年 6 月 18 日作出了 NO.（2014）穗越法民二初字第 1451 号、第 1770 号和第 2287 号三份判决，判决英发公司在判决发生法律效力之日起十日内向广州煤建支付货款 2,313.70 万元及违约金，担保人四会市英辉金属制品有限公司、周泽文、周肇英、周校英、徐带玲、曹佩玲承担连带清偿责任。经法院执行该司的财产，广州煤建于 2017 年 4 月收到执行款 318.10 万元（含税及毛利）、于 2017 年 9 月收到执行款 220.71 万元（含税及毛利），以上执行款共计 538.81 万元（对应发出商品金额 453.88 万元）。2018 年 8 月起英发公司进入破产清算阶段，广州煤建本金及利息被确认。2019 年对英发公司发出商品 1,480.59 万元（不含税）作核销坏账处理。2019 年广州煤建核销应收款 1,806.43 万元。

（二）关于广州城市更新集团有限公司披露事项

1. 广州城更子公司安厦公司对外投资广州市汇雅房地产开发有限公司，该项股权投资以安厦公司为名义出资人，市危改所为实际出资人，安厦公司未做长期股权投资核算。具体情况如下：

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



投资款 20.00 万元由市危改所出资。

2. 广州城更的子公司广州精品珠江城市开发运营有限公司下项目受相关政策（2021 年 8 月 30 日，根据国家住房和城乡建设部印发《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科【2021】63 号））影响，目前暂时无法进行。后续待研究新的城中村改造方案，项目可继续推行。

（三）关于广州珠江发展集团股份有限公司披露事项

1. 广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018 年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。2024 年 1 月 1 日，珠江股份对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值 0 元，直接贷款（其他应收款）账面净值 3,324.04 万元。2024 年 12 月，珠江股份通过法院强制执行方式收回 298.90 万元。

2024 年度，广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，珠江股份结合项目实际推进及收款情况，对东湛公司的股权及剩余债权投资进行减值测试：根据公司委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2025）第 021 号）结果显示，珠江股份持有对东湛公司债权的可收回金额为 2,876.36 万元，珠江股份于 2024 年新增计提对东湛公司其他应收款减值准备 148.78 万元。

2. 广州中侨置业投资控股集团有限公司预付股权款及减值情况说明

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



2019 年 10 月，安徽中侨销售业绩未能在在约定期间内达到约定条件，但广州中侨未按约定及时退还股权转让预付款。2024 年 1 月 1 日，珠江股份预付股权款（其他应收款）账面余额 35,000.00 万元，

2024 年 11 月 4 日，珠江股份收到广东省高级人民法院（以下简称“广东高院”）出具的《民事判决书》，案件编号为（2023）粤民终 1173 号，终审判决广州中侨在判决生效之日起十日内向珠江股份退还股权转让预付款 35,000 万元。根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2025）第 016 号）结果显示，已质押至珠江股份的广州中侨持有安徽中侨 49.29%股权的价值为 33,362.36 万元，珠江股份于 2024 年新增计提对广州中侨其他应收款减值准备 1,637.64 万元。

3. 广州市盛唐房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2024 年 1 月 1 日，珠江股份对盛唐公司已确认股权投资款（长期股权投资）账面净值 0 元，债权投资（一年内到期的非流动资产）账面净值 1,012.93 万元，应收利息（其他应收款）账面净值 0 元。

2024 年 12 月，珠江股份收到法院裁定，宣告盛唐公司破产，并于 12 月 27 日收到终结盛唐公司破产程序的裁定。目前在执行破产财产分配阶段。

根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2024 年 12 月 31 日为基准日的债权价值分析报告结果显示，珠江股份对盛唐公司债权的可收回金额为 2,244.90 万元。虽然债权价值分析报告显示高于之前的账面净值，但由于破产财产的实际执行存在较大不确定性，基于谨慎考虑，珠江股份于 2024 年未转回相关减值准备，待后续实际分配结果确定再进行相应处理。

4. 广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 1 月及 6 月，珠江股份分别签订《广州市景豪坊项目合作合同》及《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定珠江股份以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）41%股权。2024 年珠江股份继续为亿华公司代垫临迁费、律师费等费用金额合计 404.12 万元。截止



到 2024 年 12 月 31 日，累计未偿还代垫费用余额 1,731.71 万元，列示于其他应收款科目。结合亿华公司目前的财务情况，珠江股份对亿华公司代垫款项已全额计提减值准备，其中 2024 年新增计提减值准备 404.12 万元。

（四）广州珠实地产有限公司

2022 年 6 月 16 日，广州珠实通投资发展有限公司与中国银行股份有限公司广东省分行、平安银行股份有限公司广州分行、兴业银行股份有限公司广州分行、中国工商银行股份有限公司广州南方支行签订《中国银行业协会银团贷款合同》（GDK475040120220011），由于还款计划与销售进度、时间进度及提款金额等相关，本公司未能明确 2025 年 1-12 月的还款金额计划，故未将长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。

2023 年 3 月 27 日，广州市城实投资有限公司与中国光大银行股份有限公司广州分行、中国银行股份有限公司广东省分行签订《2023 年银团贷字第 668 号》银团贷款合同，贷款金额为 21 亿元，由于还款计划与销售进度、时间进度及提款金额等相关，本公司未能明确 2025 年 1-12 月的还款计划，故未将长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。

（五）广州富旭教育咨询有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，广州富旭教育咨询有限公司（以下简称“富旭教育”）资产总额为 6,282.47 万元，负债总额为 34,492.49 万元，所有者权益为 -28,210.02 万元，负债总额高于资产总额 28,210.02 万元，资产负债率为 549.03%，已严重资不抵债，且富旭公司为子公司清远市中怡物业发展有限公司的委托贷款 15,600.00 万元提供连带责任担保，该担保目前已逾期 4 年，富旭公司存在代为偿还的可能。上述事项表明存在可能导致对富旭公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

十六、 财务报表的批准

本公司 2024 年度财务报表经公司董事会批准报出。


广州珠江实业集团有限公司
二〇二五年四月十日





编号: S0652020064031G(3-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UN3YT81

营业执照

(副本)



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

名称 广东中诚信会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 聂铁良

成立日期 2020年06月28日

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

经营范围 商务服务业 (具体经营范围请登录国家企业信用信息公示系统查询, 网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>) (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2025 02 28

业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 0012934

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 广东中联信会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人: 聂铁良

主任会计师:

经营场所:

广州市天河区珠江东路11号1001室(部

位: 自编01-04, 06室元)(仅限办公)

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 44010157

批准执业文号: 粤财会[2008]04号

批准执业日期: 2008年4月21日

发证机关:



二〇二〇年九月三日

中华人民共和国财政部制





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



姓名 Full name 廖其敏
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-10-22
工作单位 Working unit 中致信(广东)会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 442329196810220013

证书编号: No. of certificate 140101570042
批准注册地: 广东省注册会计师协会
发证日期: 2020年11月10日





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.



2022 年检通过印花 (王淑娜)



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No

证书编号:
No. of certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPA
发证日期:
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.



王淑娜 440101570067

年检历史查询
年检凭证

王淑娜
会员编号 440101570067

2023年07月

年 月 日
y m d

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
y m d

