



知识城（广州）投资集团有限公司

2024 年度

财务报表之审计报告

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、合并及母公司资产负债表	1-4
2、合并及母公司利润表	5-6
3、合并及母公司现金流量表	7-8
4、合并及母公司所有者权益变动表	9-12
5、财务报表附注	13-143



中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）
中国·北京



审计报告

中证天通(2025)证审字 35100003 号

知识城(广州)投资集团有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了知识城(广州)投资集团有限公司(以下简称“知识城集团”)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,公允反映了知识城集团2024年12月31日合并及母公司的财务状况以及2024年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于知识城集团,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、其他信息

知识城集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括知识城集团2024年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。



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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估知识城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知识城集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督知识城集团的财务报告过程。

五、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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。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,就可能导致对知识城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知识城集团不能持续经营。

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

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



中国·北京

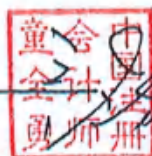
中国注册会计师:
(项目合伙人)

童全勇

中国注册会计师:

冯维

二〇二五年四月二十三日



合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注七	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	4,442,199,152.10	3,975,075,861.61
交易性金融资产	(二)	683,045,199.97	389,729,446.68
衍生金融资产			
应收票据	(三)	341,456,264.82	187,518,604.45
应收账款	(四)	1,282,603,425.75	1,741,732,435.20
应收款项融资	(五)	37,830.52	
预付款项	(六)	1,208,387,614.61	3,351,353,605.37
其他应收款	(七)	10,813,024,412.59	11,985,221,042.09
存货	(八)	42,345,479,062.52	34,458,208,868.82
合同资产	(九)	1,182,767,582.15	2,579,993,484.98
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(十)	1,650,914,435.79	1,657,624,907.74
其他流动资产	(十一)	1,260,861,694.70	1,127,831,387.43
流动资产合计		65,210,776,675.52	61,454,289,644.37
非流动资产：			
债权投资	(十二)	23,000,000.00	
其他债权投资			
长期应收款	(十三)	1,146,251,420.19	1,493,310,816.37
长期股权投资	(十四)	6,356,646,585.88	6,422,582,781.04
其他权益工具投资	(十五)	140,000,000.00	140,000,000.00
其他非流动金融资产	(十六)	6,334,373,936.10	6,768,345,533.81
投资性房地产	(十七)	16,389,376,100.64	15,397,935,357.59
固定资产	(十八)	3,022,375,049.50	3,139,461,029.08
在建工程	(十九)	1,695,242,158.63	1,967,759,237.80
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(二十)	141,077,563.36	206,373,940.79
无形资产	(二十一)	1,222,610,130.60	1,308,519,088.40
开发支出	(二十二)	1,099,225.64	
商誉	(二十三)	1,238,164,111.88	1,452,332,673.82
长期待摊费用	(二十四)	414,875,011.50	349,019,540.98
递延所得税资产	(二十五)	846,657,943.83	842,681,007.40
其他非流动资产	(二十六)	323,981,615.50	242,319,970.46
非流动资产合计		39,295,730,853.25	39,730,640,977.54
资产合计		104,506,507,528.77	101,184,930,621.91

(后附附注系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：

何丽萍



合并资产负债表（续）

2024 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注七	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	（二十七）	17,642,749,731.87	19,527,774,113.79
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十八）	3,281,446,828.44	1,798,465,520.95
应付账款	（二十九）	5,290,408,788.61	5,117,613,424.02
预收款项	（三十）	25,362,917.46	1,012,279,005.28
合同负债	（三十一）	823,767,366.55	2,262,182,791.45
应付职工薪酬	（三十二）	146,729,990.86	139,965,791.03
应交税费	（三十三）	340,391,429.18	123,787,440.35
其他应付款	（三十四）	4,075,848,538.30	4,029,387,141.90
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（三十五）	10,518,871,101.68	6,725,254,652.33
其他流动负债	（三十六）	9,297,700,378.45	11,929,589,949.47
流动负债合计		51,443,277,071.40	52,666,299,830.57
非流动负债：			
长期借款	（三十七）	14,479,908,125.66	9,478,716,135.55
应付债券	（三十八）	8,500,000,000.00	10,536,715,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十九）	135,930,828.36	214,968,216.85
长期应付款	（四十）	838,356,879.71	510,238,379.05
预计负债			
递延收益	（四十一）	72,342,932.34	94,742,543.96
递延所得税负债	（二十五）	1,477,229,822.41	1,478,799,667.31
其他非流动负债	（四十二）	1,637,864,563.10	820,842,659.22
非流动负债合计		27,141,633,151.58	23,135,022,601.94
负 债 合 计		78,584,910,222.98	75,801,322,432.51
所有者权益：			
实收资本	（四十三）	2,155,298,038.04	2,084,905,688.82
其他权益工具	（四十四）	12,915,300,000.00	11,371,323,076.92
其中：优先股			
永续债		12,915,300,000.00	11,371,323,076.92
资本公积	（四十五）	1,548,620,443.33	1,115,246,604.50
减：库存股			
其他综合收益	（四十六）	2,117,646,672.28	2,046,205,102.86
专项储备			
盈余公积	（四十七）	31,253,460.39	31,253,460.39
未分配利润	（四十八）	1,728,029,892.12	3,338,048,181.59
归属于母公司所有者权益合计		20,496,148,506.16	19,986,982,115.08
少数股东权益		5,425,448,799.63	5,396,626,074.32
所有者权益合计		25,921,597,305.79	25,383,608,189.40
负债和所有者权益总计		104,506,507,528.77	101,184,930,621.91

（后附附注系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：

何丽萍



资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项目	附注十七	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,556,337,846.75	1,095,510,121.80
交易性金融资产		324,955,037.16	389,728,051.00
衍生金融资产			
应收票据			100,000,000.00
应收账款	(一)	15,587,294.94	288,824,399.67
应收款项融资			
预付款项		408,017,711.06	709,331,592.91
其他应收款	(二)	39,607,709,550.16	36,804,604,599.63
存货		27,281,226.35	416,968,987.96
合同资产		1,146,700,109.04	2,579,893,452.47
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		112,396,083.72	107,401,895.58
其他流动资产		36,410,360.12	104,729,542.75
流动资产合计		43,235,395,219.30	42,596,992,643.77
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		840,376,309.40	952,772,393.12
长期股权投资	(三)	19,880,158,024.84	19,503,087,216.35
其他权益工具投资		140,000,000.00	140,000,000.00
其他非流动金融资产		3,149,058,100.00	2,891,344,066.18
投资性房地产		1,192,873,141.00	1,164,858,632.00
固定资产		16,676,866.29	52,140,068.60
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		20,570,161.88	30,880,640.05
无形资产		669,727.63	208,014.31
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,975,562.23	3,755,559.29
递延所得税资产		125,248,538.11	151,453,918.63
其他非流动资产		326,214.42	326,214.42
非流动资产合计		25,370,932,645.80	24,890,826,722.95
资产合计		68,606,327,865.10	67,487,819,366.72

(后附附注系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：

何丽萍



资产负债表（续）

2024 年 12 月 31 日

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		15,279,249,155.27	15,618,227,154.10
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		300,000,000.00	
应付账款		788,760,689.23	1,802,137,584.38
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		27,088,044.95	24,095,869.10
应交税费		15,418,135.98	1,438,185.14
其他应付款		3,488,668,793.96	4,299,615,440.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		8,663,958,112.97	5,762,901,957.07
其他流动负债		9,096,721,997.90	11,611,587,413.12
流动负债合计		37,659,864,930.26	39,120,003,603.03
非流动负债：			
长期借款		4,765,950,000.00	2,379,700,000.00
应付债券		8,500,000,000.00	10,536,715,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		17,378,758.03	25,177,115.45
长期应付款		183,780,000.00	208,282,584.02
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		248,003,582.24	219,847,483.88
其他非流动负债		820,746,400.98	20,842,659.22
非流动负债合计		14,535,858,741.25	13,390,564,842.57
负 债 合 计		52,195,723,671.51	52,510,568,445.60
所有者权益：			
实收资本		2,155,298,038.04	2,084,905,688.82
其他权益工具		12,915,300,000.00	11,371,323,076.92
其中：优先股			
永续债		12,915,300,000.00	11,371,323,076.92
资本公积		1,441,220,230.20	1,424,238,937.00
减：库存股			
其他综合收益		3,685,691.74	-7,319,358.93
专项储备			
盈余公积		218,699,337.32	218,699,337.32
未分配利润		-323,599,103.71	-114,596,760.01
所有者权益合计		16,410,604,193.59	14,977,250,921.12
负债和所有者权益总计		68,606,327,865.10	67,487,819,366.72

（后附附注系财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2024 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注七	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		10,081,233,034.32	11,048,814,141.27
其中：营业收入	（四十九）	10,081,233,034.32	11,048,814,141.27
二、营业总成本		10,702,103,933.53	12,436,886,664.10
其中：营业成本	（四十九）	8,486,382,147.48	10,257,056,939.26
税金及附加	（五十）	291,195,602.58	122,832,975.32
销售费用	（五十一）	115,859,276.44	166,761,188.05
管理费用	（五十二）	471,244,586.76	575,488,839.85
研发费用	（五十三）	257,321,585.60	260,306,566.33
财务费用	（五十四）	1,080,100,734.67	1,054,440,155.29
其中：利息费用		1,603,757,149.48	1,546,271,759.79
利息收入		591,385,918.22	544,673,633.29
加：其他收益	（五十五）	53,592,794.05	57,208,759.30
投资收益（损失以“-”号填列）	（五十六）	45,763,074.78	1,669,432,713.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-116,667,083.64	378,200,450.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	（五十七）	37,874,920.30	15,112,499.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（五十八）	-270,569,470.42	-38,417,332.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	（五十九）	-218,176,884.14	-46,079,031.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（六十）	4,049,297.17	4,302,233.36
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-968,337,167.47	273,487,318.89
加：营业外收入	（六十一）	102,715,292.70	321,854,099.54
减：营业外支出	（六十二）	26,805,930.01	19,505,230.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-892,427,804.78	575,836,188.02
减：所得税费用	（六十三）	215,206,990.49	171,984,779.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,107,634,795.27	403,851,408.55
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,107,634,795.27	403,851,408.55
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,001,242,763.90	397,656,120.04
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-106,392,031.37	6,195,288.51
六、其他综合收益的税后净额		78,432,153.07	461,684,283.21
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		71,441,569.42	435,997,694.05
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		71,441,569.42	435,997,694.05
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		95,574.22	-2,114,883.70
（7）其他		71,345,995.20	438,112,577.75
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		6,990,583.65	25,686,589.16
七、综合收益总额		-1,029,202,642.20	865,535,691.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		-929,801,194.48	833,653,814.09
归属于少数股东的综合收益总额		-99,401,447.72	31,881,877.67
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附附注系财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2024 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注十七	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	56,754,128.05	758,480.15
减：营业成本	(四)	40,864,059.39	-3,874,601.98
税金及附加		5,578,749.18	5,291,059.46
销售费用			
管理费用		89,207,363.76	105,450,977.38
研发费用			
财务费用		-186,001,770.30	1,011,143,855.64
其中：利息费用		1,737,373,965.04	1,664,732,989.69
利息收入		2,025,630,655.03	735,804,703.51
加：其他收益			3,113,100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	249,217,391.89	1,316,068,208.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,194,619.11	17,225,480.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		109,249,527.56	74,180,182.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-11,508,359.34	-1,981,890.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-4,735,531.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）			925,052.97
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		454,064,286.13	270,316,310.84
加：营业外收入		201,548.14	732,781.40
减：营业外支出		3,830,096.78	4,958,449.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		450,435,737.49	266,090,643.09
减：所得税费用		50,693,128.65	105,058,740.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		399,742,608.84	161,031,902.81
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		399,742,608.84	161,031,902.81
(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		11,005,050.67	
(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		11,005,050.67	
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		11,005,050.67	
六、综合收益总额		410,747,659.51	161,031,902.81

(后附附注系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：

何丽萍



合并现金流量表

2024 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注七	本期发生额	上期发生额
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		12,433,590,145.18	17,542,137,069.89
收到的税费返还		12,691,715.86	26,300,101.82
收到其他与经营活动有关的现金	(六十四)	3,750,449,747.02	3,789,603,884.64
经营活动现金流入小计		16,196,731,608.06	21,358,041,056.35
购买商品、接受劳务支付的现金		11,213,209,723.58	18,842,547,548.63
支付给职工以及为职工支付的现金		624,683,463.42	766,764,414.83
支付的各项税费		378,090,702.58	498,990,628.00
支付其他与经营活动有关的现金	(六十四)	4,234,761,583.11	3,501,920,521.58
经营活动现金流出小计		16,450,745,472.69	23,610,223,113.04
经营活动产生的现金流量净额		-254,013,864.63	-2,252,182,056.69
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,221,675,954.30	2,488,299,007.89
取得投资收益收到的现金		627,014,148.49	245,382,397.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,731,672.99	1,504,233.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(六十四)		49,830,376.20
投资活动现金流入小计		3,853,421,775.78	2,785,016,015.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,322,097,238.02	2,541,891,587.56
投资支付的现金		4,914,645,322.09	5,915,012,316.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,149,028,984.57
支付其他与投资活动有关的现金	(六十四)		28,713,067.24
投资活动现金流出小计		6,236,742,560.11	9,634,645,956.34
投资活动产生的现金流量净额		-2,383,320,784.33	-6,849,629,940.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,590,490,000.00	7,234,589,476.92
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		280,990,000.00	153,266,400.00
取得借款收到的现金		58,640,512,454.37	48,112,770,389.78
收到其他与筹资活动有关的现金	(六十四)	60,933,018.86	23,695,375.70
筹资活动现金流入小计		64,291,935,473.23	55,371,055,242.40
偿还债务支付的现金		54,376,906,142.11	38,396,094,436.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,243,488,387.62	2,604,104,825.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		109,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	(六十四)	3,462,901,469.64	4,862,280,648.80
筹资活动现金流出小计		61,083,295,999.37	45,862,479,910.80
筹资活动产生的现金流量净额		3,208,639,473.86	9,508,575,331.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,941,830.67	3,743,358.35
五、现金及现金等价物净增加额		579,246,655.57	410,506,692.42
加：期初现金及现金等价物余额		2,417,155,484.61	2,006,648,792.19
六、期末现金及现金等价物余额		2,996,402,140.18	2,417,155,484.61

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2024 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		2,516,742,038.25	212,713,347.05
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		612,233,775.17	422,013,735.36
经营活动现金流入小计		3,128,975,813.42	634,727,082.41
购买商品、接受劳务支付的现金		538,817,532.86	473,003,117.41
支付给职工以及为职工支付的现金		57,079,666.03	60,971,962.13
支付的各项税费		5,769,845.40	13,675,578.98
支付其他与经营活动有关的现金		133,597,879.01	491,929,328.78
经营活动现金流出小计		735,264,923.30	1,039,579,987.30
经营活动产生的现金流量净额		2,393,710,890.12	-404,852,904.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,632,945,954.30	1,987,700,412.47
取得投资收益收到的现金		491,413,723.05	166,364,458.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		232,031.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		11,217,646,533.80	6,784,649,284.33
投资活动现金流入小计		14,342,238,242.15	8,938,714,155.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,141,854.47	10,448,374.32
投资支付的现金		2,588,699,342.64	5,796,773,300.92
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		10,735,004,310.27	12,518,039,349.27
投资活动现金流出小计		13,329,845,507.38	18,325,261,024.51
投资活动产生的现金流量净额		1,012,392,734.77	-9,386,546,869.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		5,309,500,000.00	7,081,323,076.92
取得借款收到的现金		44,146,885,889.18	40,877,671,833.04
收到其他与筹资活动有关的现金		1,674,362,944.62	3,041,277,953.47
筹资活动现金流入小计		51,130,748,833.80	51,000,272,863.43
偿还债务支付的现金		47,653,073,937.27	31,901,889,904.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,392,971,373.50	2,164,861,761.47
支付其他与筹资活动有关的现金		3,468,230,287.85	7,437,059,527.82
筹资活动现金流出小计		53,514,275,598.62	41,503,811,193.95
筹资活动产生的现金流量净额		-2,383,526,764.82	9,496,461,669.48
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		1,022,576,860.07	-294,938,104.81
加：期初现金及现金等价物余额		525,510,121.80	820,448,226.61
六、期末现金及现金等价物余额		1,548,086,981.87	525,510,121.80

(后附附注系财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2024 年度

单位：人民币元

项	知识城（广州）投资集团有限公司 2024 年度										所有者权益合计
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	专项储备	其他综合收益	减：库存股	其他权益工具	少数股东权益	小计	
一、上年年末余额	2,064,905,688.82	1,115,246,604.50	31,253,460.39	3,338,046,181.59		2,046,205,102.86		11,371,323,076.92	5,396,626,074.32	19,986,982,115.08	25,383,608,189.40
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	2,064,905,688.82	1,115,246,604.50	31,253,460.39	3,338,046,181.59		2,046,205,102.86		11,371,323,076.92	5,396,626,074.32	19,986,982,115.08	25,383,608,189.40
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	70,392,349.22	433,373,838.83		-1,610,018,289.47		71,441,569.42		1,543,976,923.08	28,822,725.31	509,166,391.08	537,989,116.39
（一）综合收益总额				-1,001,242,763.90		71,441,569.42			-99,401,447.72	-929,801,194.48	-1,029,202,642.20
（二）所有者投入和减少资本	70,392,349.22	433,373,838.83		-30,573.03				1,543,976,923.08	241,224,173.03	2,047,712,538.10	2,288,936,711.13
1.所有者投入的普通股	70,392,349.22								280,990,000.00	70,392,349.22	351,382,349.22
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		433,373,838.83		-30,573.03					-39,765,626.97	433,343,265.80	393,577,438.83
（三）利润分配				-608,744,952.54					-113,000,000.00	-608,744,952.54	-721,744,952.54
1.提取盈余公积											
2.对所有者分配的分配				-608,744,952.54					-113,000,000.00	-608,744,952.54	-721,744,952.54
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	2,155,298,038.04	1,548,620,443.33	31,253,460.39	1,728,023,892.12		2,117,646,672.28		12,915,300,000.00	5,425,448,799.63	20,496,146,506.16	25,921,597,305.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

（后附财务报表组成部分）

会计机构负责人：

谢育能
4401120770077

杨忠东





合并所有者权益变动表
2024 年度

单位：人民币元

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
上年金额													
项	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计			
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,084,905,688.82	9,220,500,000.00		947,241,804.84		1,625,489,181.89			3,534,309,961.71	17,412,146,637.26	5,211,477,796.65	22,623,924,433.91	
加：会计政策变更									1,433,728.37	1,433,728.37		1,433,728.37	
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	2,084,905,688.82	9,220,500,000.00		947,241,804.84		1,625,489,181.89			3,535,743,690.08	17,413,880,365.63	5,211,477,796.65	22,625,358,162.28	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		2,150,823,076.92		168,004,799.66		420,715,920.97		31,253,460.39	-197,695,508.49	2,573,101,749.45	185,148,277.67	2,758,250,027.12	
（一）综合收益总额						435,997,694.05			397,656,120.04	833,653,814.09	31,881,877.67	865,535,691.76	
（二）所有者投入和减少资本		2,150,823,076.92		168,004,799.66						2,318,827,876.56	153,266,400.00	2,472,094,276.58	
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本		2,150,823,076.92											
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他				168,004,799.66							153,266,400.00	2,150,823,076.92	
（三）利润分配								31,253,460.39	-610,633,401.61	-579,379,941.22			
1.提取盈余公积								31,253,460.39	-31,253,460.39				
2.对所有者的分配									-579,379,941.22	-579,379,941.22			
3.其他													
（四）所有者权益内部结转						-15,281,773.08			15,281,773.08				
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益						-15,281,773.08			15,281,773.08				
6.其他													
四、本年年末余额	2,084,905,688.82	11,371,323,076.92		1,115,246,604.50		2,046,205,102.88		31,253,460.39	3,338,046,181.59	19,986,982,115.08	5,396,626,074.32	25,383,605,189.40	

法定代表人：

谢能
4401120770077

主管会计工作负责人：
(后附财务报表组成部分)

忠杨东

会计机构负责人：

何丽萍

所有者权益变动表

2024 年度

单位：人民币元

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

项	项目	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,084,905,688.82		11,371,323,076.92		1,424,238,937.00		-7,319,358.93		218,699,337.32	-114,596,760.01	14,977,250,921.12
加：会计政策变更	2024.01.01										
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	2,084,905,688.82		11,371,323,076.92		1,424,238,937.00		-7,319,358.93		218,699,337.32	-114,596,760.01	14,977,250,921.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	70,392,349.22		1,543,976,923.08		16,981,293.20		11,005,050.67			-209,002,343.70	1,433,353,272.47
（一）综合收益总额							11,005,050.67			399,742,608.84	410,747,659.51
（二）所有者投入和减少资本	70,392,349.22		1,543,976,923.08		16,981,293.20						1,631,350,565.50
1.所有者投入的普通股	70,392,349.22				400,000,000.00						470,392,349.22
2.其他权益工具持有者投入资本			1,543,976,923.08								1,543,976,923.08
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					-383,018,706.80						-383,018,706.80
（三）利润分配										-608,744,952.54	-608,744,952.54
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配										-608,744,952.54	-608,744,952.54
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	2,155,298,038.04		12,915,300,000.00		1,441,220,230.20		3,885,691.74		218,699,337.32	-323,599,103.71	16,410,604,193.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

（后附财务报表组成部分）

会计机构负责人：

谢育能
4401120770077

忠杨东



所有者权益变动表

2024 年度

编制单位：知识城（广州）投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	其他	其他							
一、上年年末余额	2,084,905,688.82	9,220,500,000.00			976,605,826.33		7,962,414.15		187,445,876.93	319,722,965.71	12,797,142,771.94
加：会计政策变更	20236971									-1,298,797.67	-1,298,797.67
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	2,084,905,688.82	9,220,500,000.00			976,605,826.33		7,962,414.15		187,445,876.93	318,424,168.04	12,795,843,974.27
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）		2,150,823,076.92			447,633,110.67		-15,281,773.08		31,253,460.39	-433,020,928.05	2,181,406,946.85
（一）综合收益总额										162,330,700.48	162,330,700.48
（二）所有者投入和减少资本		2,150,823,076.92			447,633,110.67						2,598,456,187.59
1.所有者投入的普通股					161,000,000.00						161,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本		2,150,823,076.92									2,150,823,076.92
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他					286,633,110.67						286,633,110.67
（三）利润分配									31,253,460.39	-610,633,401.61	-579,379,941.22
1.提取盈余公积									31,253,460.39	-31,253,460.39	
2.对所有者分配										-579,379,941.22	-579,379,941.22
3.其他											
（四）所有者权益内部结转							-15,281,773.08			15,281,773.08	
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益							-15,281,773.08			15,281,773.08	
6.其他											
四、本年年末余额	2,084,905,688.82	11,371,323,076.92			1,424,238,937.00		-7,319,358.93		218,699,337.32	-114,596,760.01	14,977,250,921.12

法定代表人：

谢能育
4401120770077

（后附财务报表组成部分）
主管会计工作负责人：

忠杨东

会计机构负责人：

何海清



知识城（广州）投资集团有限公司

2024 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司概况

知识城（广州）投资集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名为广州开发区商业发展集团有限公司、广州经济技术开发区商业服务总公司，是经广州经济技术开发区管理委员会批准，由广州经济技术开发区管理委员会组建的国有企业，于 1986 年 10 月 23 日登记成立，领取注册号为 440101000123801 号企业法人营业执照。

本公司原注册资本为人民币 3,877 万元，2004 年变更为有限责任公司，2006 年由广州经济技术开发区管理委员会增资，变更为集团有限公司，增资后注册资本为 1 亿元整。本公司于 2016 年 6 月 23 日换取了统一社会信用代码为 91440101190670266A 的《营业执照》。2017 年 7 月 31 日，广州开发区商业发展集团有限公司更名为知识城（广州）投资集团有限公司。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司在广州市工商行政管理局登记的注册资本为人民币 215,529.80 万元，实收资本为人民币 215,529.80 万元。

注册地址：广州市黄埔区知风街 9 号知识大厦 A 座东塔 14-16 层，法定代表人：谢育能。

本公司最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会。

经营范围主要包括：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；土地使用权租赁；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；以自有资金从事投资活动；企业总部管理；市政设施管理；商业综合体管理服务；信息技术咨询服务；园区管理服务；住房租赁；企业管理咨询；科技中介服务；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。

本财务报表业经本公司董事会决议批准报出。

（二）合并报表范围

本公司截至 2024 年 12 月 31 日纳入合并财务报表范围的子公司共有 92 家，详见附注“九、在其他主体中的权益”。本报告期合并范围变更详见附注“八、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）披露有关财务信息。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本



财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2024 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）营业周期

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

（三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（四）企业合并

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

1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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



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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会[2012]19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十五）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则



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

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

2、合并财务报表编制的方法

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

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

本公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十五）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

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



“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

共同经营是指本公司与其他合营方共同控制且本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的一项安排。

本公司主要按照下述原则确认与共同经营中利益份额相关的项目：

- 确认单独所持有的资产，以及按份额确认共同持有的资产；
- 确认单独所承担的负债，以及按份额确认共同承担的负债；
- 确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 按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，以及按份额确认共同经营发生的费用。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；本公司根据《企业会计准则——现金流量表》的规定，对持有时间短（一般不超过 3 个月）、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，确认为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币交易折算汇率的确定及其会计处理方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或即期汇率的近似汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

2、资产负债表日外币项目的折算方法及外币报表折算的会计处理

资产负债表日，资产负债表中资产和负债项目，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。未分配利润项目以折算后股东权益变动表中该项目的金额列示。利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确



定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益项目下“其他综合收益”项目列示。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（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。

1、金融资产的分类、确认和计量

本公司根据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：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

此外，本公司将部分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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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



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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

（2）其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。



4、金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

5、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

6、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，使用不可输入值。

7、权益工具

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

本公司权益工具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。

（十）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。



1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

3、已发生信用减值的金融资产的判断标准

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。

4、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，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、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等，在组合的基础上评估信用风险。

5、金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

6、各类金融资产信用损失的确定方法

(1) 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据	预期信用损失计提方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行	不计提预期信用损失
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分	参照“应收账款”组合划分

(2) 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：



项 目	确定组合的依据	预期信用损失计提方法
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。	按账龄分析法计提预期信用损失
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	不计提预期信用损失

(3) 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加,采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

项 目	确定组合的依据	预期信用损失计提方法
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。	按账龄分析法计提预期信用损失
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	不计提预期信用损失

(4) 长期应收款

本公司的长期应收款分为两类: 应收融资租赁款、其他常规应收款。

针对融资租赁款,本公司参照国家有关规定,结合公司运营情况和项目履约情况,将应收融资租赁款按照风险程度分为五级,分别为正常、关注、次级、可疑、损失,其中后三类合称不良资产。风险拨备系数原则上设定为: $0.1\% \leq \text{正常类} < 1\%$, $1\% \leq \text{关注类} < 2\%$, $2\% \leq \text{次级类} < 5\%$, $5\% \leq \text{可疑类} < 15\%$, 损失类按 100% 计提(以项目剩余本金为计提基数)。

针对其他常规应收款,本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加,采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。除了单项评估信用风险的长期应收款外,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

项 目	确定组合的依据	预期信用损失计提方法
组合 1	本组合以账龄作为信用风险特征。	按账龄分析法计提预期信用损失
组合 2	A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	不计提预期信用损失

对账龄组合,采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下:

项目	应收账款计提比例	其他应收款计提比例	长期应收款计提比例
1年以内	3%	3%	3%
1—2年	10%	10%	10%



项目	应收账款计提比例	其他应收款计提比例	长期应收款计提比例
2—3年	20%	20%	20%
3—4年	50%	50%	50%
4—5年	80%	80%	80%
5年以上	100%	100%	100%

（十一）应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、（九）“金融工具”及附注四、（十）“金融资产减值”。

（十二）存货

1、存货的分类

本公司存货分为原材料、自制半成品及在产品、库存商品、开发产品、开发成本、其他等。

2、存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同-已完工尚未结算款”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同-已结算尚未完工款”。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

3、存货跌价准备计提方法

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

4、存货可变现净值的确认方法

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



相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

（十三）合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产减值准备的确定方法和会计处理方法参见附注四、（十）“金融资产减值”。

（十四）持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：1、划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2、可收回金额。

（十五）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股



股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

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

1、投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、



该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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



司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

（十六）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、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）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。

本公司选用公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

3、本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（十七）固定资产

1、确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、运输工具、电子设备、办公设备、酒店业家具、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：A、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；B、该固定资产的成本能够可靠地计量。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、固定资产分类及折旧政策：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-50 年	3-5	4.85-1.90
机械设备	年限平均法	10 年	5	9.5
运输工具	年限平均法	5 年	5	19.00
电子设备	年限平均法	5 年	5	19.00
办公设备	年限平均法	5 年	5	19.00
酒店业家具	年限平均法	5 年	5	19.00



类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其他设备	年限平均法	5 年	5	19.00

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

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

4、每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

5、大修理费用

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

（十八）在建工程

在建工程以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。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。本公司将购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款或占用了一般借款发生的借款利息以及专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前根据其发生额予以资本化。

在建工程计提资产减值方法见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

（十九）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。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（二十）使用权资产

1、使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

2、使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

3、使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

（二十一）无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限
软件	年限平均法	5 年
土地使用权	年限平均法	40-50 年

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注四、（二十三）“长期资产减值”。

（二十二）长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括装修费等。

长期待摊费用是本公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊期限在一年以上的各项费



用，以实际发生的支出入账并在其预计受益期内平均摊销。

（二十三）长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十四）合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十五）职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司将在职工为本公司提供服



务的会计期间，本公司给予职工各种形式的报酬以及其他相关支出，包括支付的职工工资、奖金、津贴、补贴和职工福利费，以及为职工缴纳医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金、职工教育经费和工会经费、非货币性福利等确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利，是指为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

设定提存计划：本公司向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。包含基本养老保险、失业保险等，在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划：除设定提存计划以外的离职后福利计划。

3、辞退福利的会计处理方法

辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- （1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- （2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，本公司将在职工为本公司提供服务的会计期间，给予职工的长期利润分享确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。对于年度报告期结束后十二个月内尚未支付的，确认为长期应付职工薪酬。

（二十六）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

1、亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。



2、重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（二十七）收入

1、收入确认原则

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2、收入确认的具体时点及方法

本公司主要业务板块包含房地产开发、工程管理、物业租赁与管理、建材生产销售等，本公司结合各板块的特点，区分某一时点履行履约义务和某一时段履行履约义务，确定不同板块业务控制权转移时点，以控制权转移、收取货款或取得收款权利确认相关业务收入。

（二十八）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。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，



如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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该成本增加了本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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（二十九）政府补助

本公司在能够满足政府补助所附条件且能够收到政府补助时确认政府补助。其中：

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

2、与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益，其中，按名义金额计量的政府补助直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益，用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

如果政府补助文件未明确补助对象，本公司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为：用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

4、已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行处理：初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

5、财政贴息：本公司收到财政拨付的贴息资金时，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1、商誉的初始确认。

2、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。



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

1、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

（三十一）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。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2）后续计量

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产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。

（3）短期租赁和低价值资产租赁



对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外），在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、本公司作为出租人

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。

（1）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。

（2）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。应收融资租赁款以租赁投资净额（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，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（3）租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始



将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

• 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（三十二）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债主要包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、其他权益工具投资、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。（2）其他权益工具投资公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

（三十三）其他重要的会计政策和会计估计

1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个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



成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、（十四）“持有待售资产和处置组”相关描述。

2、套期会计

在初始指定套期关系时，本公司正式指定相关的套期关系，并有正式的文件记录套期关系、风险管理目标和套期策略。其内容记录包括载明套期工具、相关被套期项目或交易、所规避风险的性质，以及公司如何评价套期工具抵销被套期项目归属于所规避的风险所产生的公允价值变动的有效性。本公司预期该等套期在抵销公允价值变动方面高度有效，同时本公司会持续地对该等套期关系的有效性进行评估，以确定在其被指定为套期关系的会计报告期间内确实高度有效。

某些衍生金融工具交易在本公司风险管理的状况下虽对风险提供有效的经济套期，但因不符合上述运用套期会计的条件而作为为交易而持有的衍生金融工具处理，其公允价值变动计入损益。符合套期会计严格标准的套期按照本公司下述的政策核算。

（1）公允价值套期

公允价值套期是指对本公司的已确认资产及负债、未确认的承诺，或这些项目中某部分的公允价值变动风险的套期，其中公允价值的变动是归属于某一特定风险并且会影响当期损益。对于公允价值套期，根据归属于被套期项目所规避的风险所产生的利得或损失，调整被套期项目的账面价值并计入当期损益；衍生金融工具则进行公允价值重估，相关的利得或损失计入当期损益。

对于公允价值套期中的被套期项目，若该项目原以摊余成本计量的，则采用套期会计对其账面价值所产生的调整金额在其剩余期限内摊销计入当期损益。任何对被套期金融工具的账面价值进行的调整，按实际利率法摊销计入当期损益。摊销可以在调整起开始进行，但不应迟于被套期项目停止就所规避的风险调整其公允价值的时间。

当未确认的承诺被指定为被套期项目，则归属于该承诺所规避的风险的公允价值累计后续变动，应确认为一项资产或负债，相关的利得及损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动也计入当期损益。

当套期工具已到期、售出、终止或被行使，或套期关系不再符合套期会计的条件，又或本公司撤销套期关系的指定，本公司将终止使用公允价值套期会计。

（2）现金流量套期

现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该类现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，且将影响本公司的损益。套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为股东权益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

当被套期现金流量影响当期损益时，原已直接计入股东权益的套期工具利得或损失转入当期损益。当套期工具已到期、被出售、合同终止或已被行使，或者套期关系不再符合套期会计的要求时，原已直接计入股东权益的利得或损失暂不转出，直至预期交易实际发生。如果预期交易预计不会发生，则原已直接计入股东权益中的套期工具的利得或损失转出，计入当期损益。



五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更

2023年10月25日，财政部发布关于印发《企业会计准则解释第17号》的通知（财会〔2023〕21号），规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”和“关于售后租回交易的会计处理”的内容自2024年1月1日起施行。本公司依据前述规定对会计政策作出相应变更，并于2024年1月1日起执行。以上会计政策变动对本公司财务报表无影响。

2024年12月6日，财政部发布关于印发《企业会计准则解释第18号》的通知（财会〔2024〕24号），规定了“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司依据前述规定对会计政策作出相应变更，并于2024年1月1日起执行。以上会计政策变动对本公司财务报表无影响。

（二）会计估计变更

本公司2024年度无应披露的会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正

本公司2024年度无应披露的重要前期差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	具体税率情况	法定税率
增值税	应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按应缴纳流转税的7%计缴	7%
教育费附加	按应缴纳流转税的3%计缴	3%
地方教育费附加	按应缴纳流转税的2%计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额的适用税率计缴	25%、20%、16.5%、15%

（二）税收优惠及批文

1、根据财政部、国家税务总局 2023 年 8 月 2 日发布的《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》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。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。本公司下属单位卓越软件转移咨询服务（广州）有限公司、广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司、知识城（广州）城市运营管理有限公司、广州知城悠活城市运营管理有限公司、广州侨知物业管理有限公司、广州知创管理咨询有限公司按上述小微企业优惠税率执行；知城（广州）人才创新有限公司、知城（广州）商业发展有限公司为增值税小规模纳税人，适用减半征收“六税两费”的优惠政策。



2、广亚铝业有限公司（以下简称“广亚铝业”）于 2023 年 12 月 28 日取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局下发的编号为 GR202344011411 的《高新技术企业证书》，该认定有效期为三年，根据《财政部 国家税务总局 商务部 科技部 国家发展改革委 关于技术先进型服务企业有关所得税政策问题的通知》（财税【2010】65 号），享受 15%的优惠税率缴纳企业所得税。

3、佛山市广亚铝模科技有限公司（以下简称“广亚铝模”）于 2023 年 12 月 28 日取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局下发的编号为 GR202344002884 的《高新技术企业证书》，该认定有效期为三年，根据《财政部 国家税务总局 商务部 科技部 国家发展改革委 关于技术先进型服务企业有关所得税政策问题的通知》（财税【2010】65 号），享受 15%的优惠税率缴纳企业所得税。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	79,713.93	176,433.72
银行存款	3,012,566,047.04	2,997,491,461.88
其他货币资金	1,420,936,432.84	966,571,558.25
利息	8,616,958.29	10,836,407.76
合计	4,442,199,152.10	3,975,075,861.61
其中：存放在境外的款项总额	3,189,259.57	3,180,114.31

注：货币资金余额中受限的货币资金情况详见附注七、（六十五）“所有权或使用权受限制的资产”。

（二）交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
1.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	683,045,199.97	389,729,446.68
其中：债务工具投资		
权益工具投资	324,955,037.16	389,728,051.00
其他	358,090,162.81	1,395.68
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合 计	683,045,199.97	389,729,446.68

（三）应收票据

1、应收票据分类



项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	341,456,264.82	187,518,604.45
商业承兑汇票		
合计	341,456,264.82	187,518,604.45

2、期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	836,347,411.45	341,013,943.66
商业承兑汇票		
合计	836,347,411.45	341,013,943.66

3、期末已质押的应收票据

项目	期末已质押金额
银行承兑汇票	341,013,943.66
商业承兑汇票	
合计	341,013,943.66

4、期末公司因出票人未履约而将其转为应收账款的票据：无。

（四）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	889,257,193.93	1,464,661,280.05
1 至 2 年	356,732,759.33	281,711,420.76
2 至 3 年	135,686,596.46	79,924,861.02
3 至 4 年	43,195,869.15	2,670,981.33
4 至 5 年	2,670,981.33	16,252,343.03
5 年以上	87,852,473.59	71,600,130.56
小计	1,515,395,873.79	1,916,821,016.75
减：预期信用损失	232,792,448.04	175,088,581.55
合计	1,282,603,425.75	1,741,732,435.20

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		预期信用损失		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	146,595,312.17	9.67	137,911,092.37	94.08	8,684,219.80
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,368,800,561.62	90.33	94,881,355.67	6.93	1,273,919,205.95
其中：					
组合 1：账龄组合	1,202,512,614.80	79.35	94,881,355.67	7.89	1,107,631,259.13



类 别	期末余额				
	账面余额		预期信用损失		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
组合 2：A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	166,287,946.82	10.97			166,287,946.82
合 计	1,515,395,873.79	—	232,792,448.04	—	1,282,603,425.75

（续）

类 别	期初余额				
	账面余额		预期信用损失		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	124,343,693.91	6.49	115,520,490.42	92.90	8,823,203.49
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,792,477,322.84	93.51	59,568,091.13	3.32	1,732,909,231.71
其中：					
组合 1：账龄组合	1,231,272,023.24	64.24	59,568,091.13	4.84	1,171,703,932.11
组合 2：A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	561,205,299.60	29.28	0.00	0.00	561,205,299.60
合 计	1,916,821,016.75	—	175,088,581.55	—	1,741,732,435.20

（1）期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	预期信用损失	预期信用损失率（%）	计提理由
澳洲创高公司	18,792,907.71	18,792,907.71	100.00	预计无法收回
深圳宝航建设集团股份有限公司	16,841,135.87	16,841,135.87	100.00	预计无法收回
北京李氏伟业装饰有限公司	16,558,465.52	16,558,465.52	100.00	预计无法收回
深圳市瑞华建设股份有限公司	12,913,370.55	12,913,370.55	100.00	预计无法收回
广州黄埔银海光园产业孵化器有限公司	12,331,859.68	12,331,859.68	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	预期信用损失	预期信用损失率(%)	计提理由
长沙市广亚铝业有限公司	11,081,007.87	11,081,007.87	100.00	预计无法收回
河北拓邦建材贸易有限公司	7,344,457.09	7,344,457.09	100.00	预计无法收回
深圳市宏宸实业有限公司	6,281,085.45	5,024,868.36	80.00	预计部分无法收回
福建盛耀辉市政工程有限公司	4,489,073.82	2,244,536.91	50.00	预计部分无法收回
惠州市新八铝材有限公司	4,144,989.70	4,144,989.70	100.00	预计无法收回
深圳前海特辰科技有限公司	3,950,912.05	1,975,456.03	50.00	预计部分无法收回
长沙长螺节能门窗幕墙有限公司	3,724,108.73	1,862,054.37	50.00	预计部分无法收回
广东碧云商贸发展有限公司	3,501,885.00	3,501,885.00	100.00	预计无法收回
广东华思科金属科技有限公司	2,489,486.60	2,489,486.60	100.00	预计无法收回
宁夏鼎雷恒商贸有限公司	2,409,572.83	2,409,572.83	100.00	预计无法收回
武汉翔龙建筑幕墙工程集团有限公司	1,834,156.11	1,834,156.11	100.00	预计无法收回
江西祥云光伏科技有限责任公司	1,400,692.90	1,400,692.90	100.00	预计无法收回
湖南煜彩幕墙装饰有限公司	1,227,127.27	613,563.64	50.00	预计部分无法收回
武汉耀雪装饰建材有限公司	1,161,864.80	1,161,864.80	100.00	预计无法收回
佛山市耀银美门窗有限公司	1,124,146.72	1,124,146.72	100.00	预计无法收回
中国工商银行广州开发区支行	1,090,733.00	1,090,733.00	100.00	预计无法收回
湖南大中建筑工程有限公司	1,005,494.01	1,005,494.01	100.00	预计无法收回
潮阳技园金刚石工具厂	929,377.69	929,377.69	100.00	预计无法收回
河北天山建材科技有限公司	896,741.11	717,392.89	80.00	预计部分无法收回
河源建源房地产开发公司	778,750.00	778,750.00	100.00	预计无法收回
深圳蓝波绿建集团股份有限公司	747,554.30	747,554.30	100.00	预计无法收回
深圳金粤幕墙装饰工程有限公司	711,862.33	711,862.33	100.00	预计无法收回
广州开发区管理委员会	698,387.49	698,387.49	100.00	预计无法收回
武汉市鑫鸣塑业制品有限公司	646,343.96	646,343.96	100.00	预计无法收回
赵鑫	644,433.94	644,433.94	100.00	预计无法收回
Lidco NEW Pty Ltd	593,397.49	593,397.49	100.00	预计无法收回
四川省广成铝业有限公司	525,591.16	525,591.16	100.00	预计无法收回
丹徒区新城蛭蛭五金配件经营部	420,117.80	420,117.80	100.00	预计无法收回
淮安宝意华门窗有限公司	400,565.31	200,282.66	50.00	预计部分无法收回
九江飞龙实业发展有限公司	385,506.26	385,506.26	100.00	预计无法收回
中建幕墙有限公司	285,174.92	285,174.92	100.00	预计无法收回
上海龙人建设发展集团有限公司	251,656.91	201,325.53	80.00	预计部分无法收回
泛江服装公司	150,000.00	150,000.00	100.00	预计无法收回
深圳市科源建设集团有限公司	135,898.13	135,898.13	100.00	预计无法收回
广保金兴国际贸易公司	63,852.55	63,852.55	100.00	预计无法收回
武汉天龙鑫投资开发有限公司	49,697.97	49,697.97	100.00	预计无法收回
贵州金粤幕墙装饰工程有限公司	43,351.05	43,351.05	100.00	预计无法收回
广州康准基因科技有限公司	26,370.90	26,370.90	100.00	预计无法收回



债务人名称	账面余额	预期信用损失	预期信用损失率（%）	计提理由
零星客户	1,512,147.62	1,209,718.08	80.00	预计部分无法收回
合计	146,595,312.17	137,911,092.37	—	—

（2）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额		预期信用损失
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	748,360,842.56	62.23	22,450,825.44
1-2 年	317,662,409.75	26.42	31,766,240.98
2-3 年	96,013,553.61	7.98	19,202,710.73
3-4 年	37,235,256.83	3.10	18,617,628.43
4-5 年	1,983,009.75	0.16	1,586,407.79
5 年以上	1,257,542.30	0.10	1,257,542.30
合 计	1,202,512,614.80	—	94,881,355.67

（续）

账 龄	期初余额		
	账面余额		预期信用损失
	金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）	1,036,031,403.12	84.14	31,080,942.02
1-2 年	128,256,484.03	10.42	12,825,648.44
2-3 年	62,347,187.82	5.06	12,469,437.56
3-4 年	2,664,533.33	0.22	1,332,266.67
4-5 年	563,092.48	0.05	450,473.98
5 年以上	1,409,322.46	0.11	1,409,322.46
合 计	1,231,272,023.24	—	59,568,091.13

（3）组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	账面余额	计提比例（%）	预期信用损失
A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	166,287,946.82		
合计	166,287,946.82	—	

（续）



组合名称	期初余额		
	账面余额	计提比例（%）	预期信用损失
A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	561,205,299.60		
合计	561,205,299.60	—	

3、本期计提、收回或转回的预期信用损失情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	企业合并	
单项计提坏账准备的应收账款	115,520,490.42	22,390,601.95				137,911,092.37
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	59,568,091.13	35,313,264.54				94,881,355.67
合计	175,088,581.55	57,703,866.49				232,792,448.04

4、本报告期实际核销的重要应收账款情况：无。

5、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	预期信用损失
广东境宇铝业有限公司	68,137,963.96	4.50	6,806,741.96
中建不二幕墙装饰有限公司	59,119,517.27	3.90	1,941,257.27
广州新侨教育投资有限公司	51,184,531.52	3.38	
ALUMGOLD	48,770,323.00	3.22	1,463,109.69
广州希姆半导体科技有限公司	39,616,000.00	2.61	3,961,600.00
合计	266,828,335.75	17.61	14,172,708.92

6、本报告各期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

7、本报告各期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

（五）预付款项

1、预付款项按账龄分析列示如下：

账龄	期末余额			期初余额		
	金额	比例（%）	预期信用损失	金额	比例（%）	预期信用损失
1 年以内	786,299,277.46	64.67		1,219,845,972.87	36.32	
1 至 2 年	414,371,373.95	34.08		16,253,794.26	0.48	
2 至 3 年	6,210,916.08	0.51		2,115,163,539.72	62.97	
3 年以上	9,048,458.50	0.74	7,542,411.38	7,632,709.90	0.23	7,542,411.38
合计	1,215,930,025.99	—	7,542,411.38	3,358,896,016.75	—	7,542,411.38



2、账龄 1 年以上且金额重大的预付款项：

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
知识城（广州）投资集团有限公司	科学城（广州）投资集团有限公司	212,985,848.97	1-2 年	预付项目款
知识城（广州）投资集团有限公司	广州经济技术开发区房地产企业联合有限公司	191,747,810.44	1-2 年	预付项目款
合 计		404,733,659.41	—	—

3、预付款项期末余额前 5 名客户列示如下：

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）	预期信用损失
国家税务总局广州市黄埔区税务局（预付购地款）	446,075,000.00	36.69	
科学城（广州）投资集团有限公司	212,985,848.97	17.52	
广州经济技术开发区房地产企业联合有限公司	191,747,810.44	15.77	
广州市聚立新材料有限公司	100,000,000.00	8.22	
广西宛京实业有限公司	56,406,074.42	4.64	
合 计	1,007,214,733.83	82.84	

（六）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	2,463,861.30	272,730,389.52
应收股利	294,034,559.99	537,652,420.38
其他应收款	10,516,525,991.30	11,174,838,232.19
合 计	10,813,024,412.59	11,985,221,042.09

1、应收利息

（1）应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
其他	2,463,861.30	272,730,389.52
合 计	2,463,861.30	272,730,389.52

（2）重要逾期利息

本报告期不存在重要逾期利息。

2、应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	136,974,246.57	209,287,152.16	—	—
其中：（1）科学城（广州）发展集团有限公司	125,342,465.75	125,000,000.00	尚未结算	否
（2）广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	11,631,780.82	11,600,000.00	尚未结算	否
（3）广州市知更城投资有限公司		32,060,313.42		否
（4）广州开发区投资控股有限公司		40,626,838.74		
账龄一年以上的应收股利	157,060,313.42	328,365,268.22	—	—



项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	相关款项是否发生减值
其中：（1）广州峻森投资有限公司		202,388,555.89		否
（2）广州市知更城投资有限公司	32,060,313.42	125,976,712.33	尚未结算	否
（3）科学城（广州）发展集团有限公司	125,000,000.00		尚未结算	否
合计	294,034,559.99	537,652,420.38	—	—

3、其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	2,705,709,691.48	3,946,187,995.91
1 至 2 年	2,117,223,355.51	4,692,592,622.67
2 至 3 年	3,807,080,177.53	2,558,938,503.57
3 至 4 年	1,971,440,273.29	7,288,956.57
4 至 5 年	7,272,228.11	3,481,768.58
5 年以上	51,622,097.48	48,140,328.90
小计	10,660,347,823.40	11,256,630,176.20
减：预期信用损失	143,821,832.10	81,791,944.01
合计	10,516,525,991.30	11,174,838,232.19

（2）按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金押金类	131,747,398.80	95,474,375.13
备用金	175,539.41	182,916.43
代垫款	6,386,012.14	37,470,446.45
股权转让款		955,491,240.00
往来款	9,360,192,180.25	9,291,712,351.98
其他	1,161,846,692.80	876,298,846.21
合 计	10,660,347,823.40	11,256,630,176.20

（3）预期信用损失计提情况

预期信用损失	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	35,768,802.02		46,023,141.99	81,791,944.01
期初余额在本期	35,768,802.02		46,023,141.99	81,791,944.01
——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	62,029,888.09			62,029,888.09



预期信用损失	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
本期转回				
本期转销				
本期核销（正数填列）				
其他变动				
期末余额	97,798,690.11		46,023,141.99	143,821,832.10

（4）本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无。

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收账款合计的比例（%）	预期信用损失
科学城（广州）投资集团有限公司	往来款	2,505,812,741.04	1 年以内、1-2 年、2-3 年	23.51	
重庆凯德古渝雄关置业 有限公司	往来款	1,551,736,193.06	1 年以内、2-3 年、3-4 年	14.56	
中建八局（广州）城市 更新投资有限公司	往来款	1,019,361,834.17	1 年以内	9.56	
广州黄埔文冲东片投资 有限公司	往来款	956,019,220.73	1 年以内	8.97	
广州元沣置业有限公司	往来款	735,979,938.33	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6.90	
合 计	—	6,768,909,927.33	—	63.50	

（6）本报告期不存在涉及政府补助的应收款项。

（7）本报告期不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

（8）本报告期不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

（七）应收款项融资

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	37,830.52	
应收账款		
合 计	37,830.52	

（八）存货

1、存货分项列示如下：

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	104,725,944.47		104,725,944.47
在产品	62,144,597.55		62,144,597.55
库存商品	230,706,729.36		230,706,729.36



项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	1,007,355,450.02		1,007,355,450.02
开发成本	40,930,672,724.13		40,930,672,724.13
其他	9,873,616.99		9,873,616.99
合 计	42,345,479,062.52		42,345,479,062.52

(续)

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	77,747,813.75		77,747,813.75
在产品	91,328,692.98		91,328,692.98
库存商品	272,599,310.89	363,673.17	272,235,637.72
开发产品	277,266,422.15		277,266,422.15
开发成本	33,728,495,983.59		33,728,495,983.59
其他	11,134,318.63		11,134,318.63
合 计	34,458,572,541.99	363,673.17	34,458,208,868.82

2、存货跌价准备

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	363,673.17			363,673.17	
合计	363,673.17			363,673.17	

3、存货期末余额含有借款资本化金额情况

2024 年存货期末余额中含有借款费用资本化金额为 1,914,341,710.51 元。

(九) 合同资产

1、分类

种类	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
已完工未结算资产	1,186,775,904.35	4,008,322.20	1,182,767,582.15	2,579,993,484.98		2,579,993,484.98
合计	1,186,775,904.35	4,008,322.20	1,182,767,582.15	2,579,993,484.98		2,579,993,484.98

2、按组合计提减值准备的合同资产

项目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	期末余额
已完工未结算资产		4,008,322.20			4,008,322.20
合计		4,008,322.20			4,008,322.20

3、按欠款方归集的期末余额前 5 名的合同资产情况



债务人名称	账面余额	占合同资产合计的比例（%）	减值准备
广州黄埔文冲东片投资有限公司	1,146,700,109.04	96.62	
中新广州知识城财政投资建设项目管理中心	17,015,861.53	1.43	
广州开发区财政投资建设项目管理中心	6,288,892.18	0.53	
中国建筑第八工程局有限公司	5,945,060.14	0.50	
广州市蓝色粮仓科技有限公司	5,655,274.02	0.48	
合计	1,181,605,196.91	99.56	

（十）一年内到期的非流动资产

项目	期末金额	期初余额
一年内到期的长期应收款	1,547,875,525.79	1,657,624,907.74
一年内到期的其他非流动资产（含委托贷款）	103,038,910.00	
合计	1,650,914,435.79	1,657,624,907.74

（十一）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣、认证进项税	1,117,255,145.58	971,660,279.91
预交所得税	60,657,924.04	67,034,025.41
预交其他税费	48,022,589.29	88,776,748.42
银行理财产品	31,040,354.17	
其他	3,885,681.62	360,333.69
合 计	1,260,861,694.70	1,127,831,387.43

（十二）债权投资

种类	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
知租 ABS	23,000,000.00		23,000,000.00			
合计	23,000,000.00		23,000,000.00			

（十三）长期应收款

1、长期应收款分类披露

项目	期末余额			折现率区间（%）
	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款	1,705,956,878.68	185,879,128.04	1,520,077,750.64	5.71%-18.54%
九龙新城安置房标段三项目	952,772,393.12		952,772,393.12	4.65%
其他	221,297,911.92		221,297,911.92	6%、8%
小计	2,880,027,183.72	185,879,128.04	2,694,148,055.68	
减：一年内到期部分	1,733,690,533.23	185,793,897.74	1,547,896,635.49	
合计	1,146,336,650.49	85,230.30	1,146,251,420.19	

（续）



项目	期初余额			折现率区间 (%)
	账面余额	减值准备	账面价值	
融资租赁款	2,312,901,602.52	35,043,412.20	2,277,858,190.32	6.81%-18.54%
九龙新城安置房标段三项目	1,060,174,288.70		1,060,174,288.70	4.65%
其他				
小计	3,373,075,891.22	35,043,412.20	3,338,032,479.02	
减：一年内到期部分	1,878,999,352.12	34,277,689.47	1,844,721,662.65	
合计	1,494,076,539.10	765,722.73	1,493,310,816.37	

2、减值准备计提情况

预期信用损失	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	2,043,412.20		33,000,000.00	35,043,412.20
期初长期应收款账面余额在本期：	2,043,412.20		33,000,000.00	35,043,412.20
——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	-1,078,417.07		151,914,132.91	150,835,715.84
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	964,995.13		184,914,132.91	185,879,128.04

（转下页）





(十四) 长期股权投资

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
一、合营企业											
捷创（广州）投资运营有限公司	2,380,460,472.80	2,681,078,532.30			-94,299,762.90			2,033,056.43	2,584,745,592.97		50,000.00
广州元洋置业有限公司	858,374,300.00	886,038,351.24			5,984,418.73				892,022,769.97		
广州市知更城投资有限公司	251,120,400.00	245,894,421.54			-3,931,536.85				241,962,884.69		
广州市知更城投资有限公司	4,900,000.00	3,694,695.88			12,612,163.79				16,306,859.67		
广州知程瀚合伙企业（有限合伙）	266,783,930.00	264,919,458.05			13,799,417.11				278,718,875.17		
广纳美康（广州）科技有限公司	50,000,000.00	30,428,334.73			-656,808.38				29,771,526.35		
广州市广埔石化产品贸易公司	50,000.00	50,000.00							50,000.00		50,000.00
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	272,000,000.00	422,206,550.29			14,622,359.36				436,828,909.65		
广州市璧湖房地产开发有限公司	201,714,600.00	256,643,165.40			-30,742,287.04				225,900,878.36		
广州市满庭芳房地产开发有限公司	272,932,976.80	322,007,146.40			-69,882,482.52			506,650.17	251,618,013.71		
广州市荔冷翠房地产开发有限公司	177,934,266.00	229,586,656.08			-37,404,139.19			1,526,406.26	190,656,110.63		
广州新桥教育投资有限公司	24,000,000.00	18,955,681.76			1,304,232.51				20,259,914.27		
华南产业园运营（广州）有限公司	200,000.00	217,182.66			-5,864.67				211,317.99		
知识城慧峰（广州）城市运营管理有限公司	450,000.00	436,888.26			744.25				437,632.51		
二、联营企业											
捷创知识城运营（广州）有限公司	3,826,718,094.48	3,769,069,780.46	270,899,448.33	8,335,503.42	-22,367,300.74				3,799,486,424.63		27,535,531.72
知识城智慧运营（广州）有限公司	5,000,000.00	4,735,531.72							4,735,531.72		4,735,531.72
知识城智慧运营（广州）综合能源投资有限公司	24,000,000.00	24,007,449.95			40,156.59				24,047,606.54		

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
广州科棉投资开发有限公司	1,380,000,000.00	1,380,035,918.20			-2,054,415.49				1,377,981,502.71		
银湾光园（广州）集团有限公司	125,760,000.00	145,892,620.51			-16,926,332.13				128,966,288.38		
黄埔轮船（广州）技术有限公司	73,090,000.00	66,344,137.57			-5,544,943.08				60,799,194.49		
知识田字垄（广州）远望管理有限公司	23,911,364.00	19,113,057.00	4,111,364.00		-189,567.14				23,034,853.86		
广州穗胜房地产开发有限公司	87,500,000.00	86,199,787.55			-937,797.84				85,261,989.71		
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	260,770,000.00	264,111,846.81			-1,970,427.99				262,141,418.82		
知识城（广州）供应链服务有限公司	13,219,302.05	13,219,302.05			-572,551.88				12,646,750.17		
广州市慧筑建筑劳务有限公司	33,000,000.00	35,474,659.86			3,305,126.18				38,779,786.04		
广州市弘鑫房地产开发有限公司	778,252,337.33	572,214,253.00	206,038,084.33		-354,153.49				777,898,183.84		
广州知识城检验检测有限公司	2,450,000.00		2,450,000.00		5,148.75				2,455,148.75		
知识城（广州）设计装饰工程有限公司	2,000,000.00	1,673,248.36			-134,862.17				1,538,386.19		
广州市蓝色粮仓科技有限公司	12,000,000.00	2,017,862.24	10,000,000.00		-23,278.90				11,994,583.34		
广州知识城置业发展有限公司	260,000,000.00	285,157,577.45			24,516,721.76				309,674,299.21		
广西广银商务有限公司	22,500,000.00	22,500,000.00							22,500,000.00		22,500,000.00
广州知普城市更新有限公司	1,000,000.00										
广州知识城合创城市更新投资有限公司	2,600,000.00	2,366,348.67			-2,054,891.33				311,457.34		
广州鼎汇城政投资有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00							40,000,000.00		
广州市宝穗贸易有限公司	300,000.00	300,000.00							300,000.00		300,000.00
穗港城投资（广州）有限公司	4,000,000.00	1,664,392.21			-3,399.13				1,660,993.08		



被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
广州市启旧房地产开发有限公司	124,834,000.00	170,599,076.25			433,058.83				171,032,135.08		
广州市启旧房地产开发有限公司	85,098,460.00	222,602,197.87			-9,131,195.84				213,471,002.03		
中新（广州）能源服务有限公司	2,000,000.00	1,161,254.53			-188,405.81				972,848.72		
广州力华中星创业投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	1,807,943.51			59,949.24				1,867,892.75		
广州科聚星城投资发展有限公司	480,000.00										
广州德新建设投资有限公司	9,000,000.00	8,335,503.42		8,335,503.42							
广州宝能汽车有限公司	209,800,000.00	209,279,664.98			520,335.02						
广州智地科技有限公司	136,368,900.00	136,427,327.14			-30,179.96				136,397,147.18		
黄埔智算（广州）有限公司	41,580,000.00	35,946,978.70			-9,704,804.22				26,242,174.48		
广州粤知科技有限公司	15,703,731.10	15,701,874.87			-120,511.99				15,581,362.88		
金石滩（广州）科技创新有限公司	200,000.00	199,966.04							199,966.04		
中新肿瘤临床医学研究转化（广州）有限责任公司	10,000,000.00		10,000,000.00		-1,160,870.80				8,839,129.20		
广东联通工业互联网研究院有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00						1,500,000.00		
广州湾区颠覆性技术创新园有限公司	36,800,000.00		36,800,000.00		-145,207.92				36,654,792.08		
合计	6,207,178,567.28	6,450,168,312.76	270,899,448.33	8,335,503.42	-116,667,083.64			2,033,056.43	6,384,232,117.60		27,585,531.72



(十五) 其他权益工具投资

项目	投资成本	期初余额	期末余额	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	本期累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
广西广银铝业有限公司	70,500,000.00					70,500,000.00		不满足交易性权益工具的条件	
广州百佳永辉超市有限公司	7,232,267.17					7,232,267.17		不满足交易性权益工具的条件	
百吉生物医药（广州）股份有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00	140,000,000.00					不满足交易性权益工具的条件	
合计	217,732,267.17	140,000,000.00	140,000,000.00			77,732,267.17			

(转下页)



(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
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,334,373,936.10	6,768,345,533.81
其中：债务工具投资		
权益工具投资	6,334,373,936.10	6,768,345,533.81
衍生金融资产		
混合工具投资		
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合 计	6,334,373,936.10	6,768,345,533.81

(十七) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			
		购置	自用房地产或 存货转入	其他增加	公允价值变 动损益
一、成本合计	11,657,759,656.65		1,068,794,930.52		—
其中：1.房屋、建筑物	11,657,759,656.65		1,068,794,930.52		—
2.土地使用权					—
二、公允价值变动合计	3,740,175,700.94		104,327,252.83		-88,873,356.73
其中：1.房屋、建筑物	3,740,175,700.94		104,327,252.83		-88,873,356.73
2.土地使用权					
三、投资性房地产账面价值 合计	15,397,935,357.59		1,173,122,183.35		-88,873,356.73
其中：1.房屋、建筑物	15,397,935,357.59		1,173,122,183.35		-88,873,356.73
2.土地使用权					

(续)

项目	本期减少			期末公允价值
	处置	转为自用房地产	其他转出	
一、成本合计	32,241,895.71	66,401,711.54		12,627,910,979.92
其中：1.房屋、建筑物	32,241,895.71	66,401,711.54		12,627,910,979.92
2.土地使用权				
二、公允价值变动合计	8,322,755.67	-14,158,279.35		3,761,465,120.72
其中：1.房屋、建筑物	8,322,755.67	-14,158,279.35		3,761,465,120.72
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面价值合计	40,564,651.38	52,243,432.19		16,389,376,100.64
其中：1.房屋、建筑物	40,564,651.38	52,243,432.19		16,389,376,100.64



项目	本期减少			期末公允价值
	处置	转为自用房地产	其他转出	
2.土地使用权				

注：期末投资性房地产公允价值确认依据为广东腾业资产评估及土地房地产估价有限公司出具的腾业资评报字（2025）第 C0403337 号评估报告。

2、本公司及下属子公司存在部分房屋建筑物尚未取得产权证的情形，具体如下：

序号	坐落	权属人	产权文件	建筑面积 (m ²)
1	广州经济技术开发区志诚大道海关办公楼	广州开发区商业发展集团有限公司	《报建审核意见书》	4,064.00
2	广州经济技术开发区志诚大道海关货验楼	广州开发区商业发展集团有限公司	《报建审核意见书》	4,513.00
3	广州开发区青年路 7 号 1403 房、1404 房、1405 房和 1504 房	广州开发区商业发展集团有限公司	《资产划拨交接书》	431.03
4	广州经济技术开发区青年路 32 号首层	广州开发区商业发展集团有限公司	《资产划拨交接书》	200
5	广州开发区金碧路 17 号 603 房	知识城(广州)投资集团有限公司	《广州市房地产权属证明书》	81.52
6	东山区(现越秀区)淘金坑永泰路 15 号 101 房	广州经济技术开发区商业服务总公司	《广州市房地产权属证明书》	76
7	越秀区东风西路 142 号南油大厦 11 楼	广州开发区商业发展集团有限公司	《资产划拨交接书》	742.52
8	广州市麓景路 7 号市老干中心东侧 5-6 楼	广州开发区商业发展集团有限公司	《资产划拨交接书》	1,028.68
9	广州天河加拿大花园东侧棠雅苑 B 座 1 梯 402 室	广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	《棠雅苑住宅小区公寓认购书》	69.62
10	广州经济技术开发区志诚大道 302 号第 5 层	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	1,608.82
11	广州经济技术开发区志诚大道 302 号 6-13 层	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	8,171.56
12	广州经济技术开发区志诚大道 302 号 14 层	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	1,514.04
13	广州经济技术开发区开发大道 777 号(融汇大厦附楼)	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	2,593.10
14	广州开发区东区春晖六街 11 号 201 房	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	1,515.55
15	开发区金碧路 89 号之一	广州经济技术开发区服务贸易公司	《广州市房地产权属证明书》	39.4
16	开发区金碧路 93 号之一	广州经济技术开发区服务贸易公司	《广州市房地产权属证明书》	44.02
17	广州经济技术开发区永和经济区米安四街 41 号 2-9 层 01-04 房(除 801、802、804)	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》	1,934.92
18	广州经济技术开发区永和经济区米安四街 43 号 301-601、202-602、203-303	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》	772.01
19	广州经济技术开发区永和经济区米安四街 59、61、63、65、67、71 号	广州华南海股份有限公司	《广州市房地产权属证明书》	476.79
20	广州经济技术开发区志诚大道 302 号 15 层	广州经济技术开发区商建房地产公司	《广州市房地产权属证明书》	1,514.04
21		广州元创投资开发		16,003.46



序号	坐落	权属人	产权文件	建筑面积 (m²)
	知识城北起步区开放大道以东，智慧东路以北（序号128-132）	有限公司	《不动产权证书》粤（2022）广州市不动产权第06015287号；《用地规划许可证》穗规划资源地证[2021]454号；《建设工程规划许可证》穗规划资源建证〔2022〕2240等；《建筑工程施工许可证》编号440112202103030201；《联合验收意见书》穗联验（埔）字（2024）099号	9,051.39
				7,496.96
				13,567.26
				8,422.82
22	广州市黄埔区东江大道118号	广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	《国有土地使用证》穗府国用（2013）第05000033号	33,195.2887

（十八）固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	2,864,173,880.10	3,072,247,023.74
固定资产清理	158,201,169.40	67,214,005.34
合 计	3,022,375,049.50	3,139,461,029.08

1、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	2,657,270,861.52	668,565,546.78	27,672,903.54	777,744,927.72	4,131,254,239.56
2. 本期增加金额	54,592,133.29	131,378,709.82	170,227.59	184,837,672.28	370,978,742.98
（1）购置	839,684.72	131,378,709.82	170,227.59	6,319,396.28	138,708,018.41
（2）在建工程转入	1,509,016.38				1,509,016.38
（3）企业合并转入					
（4）资产类别重分类					
（5）投资性房地产转入	52,243,432.19				52,243,432.19
（6）存货转入				178,518,276.00	178,518,276.00
3. 本期减少金额	138,827,820.21	42,441,568.74	1,152,407.20	279,069,712.57	461,491,508.72
（1）处置或报废	954,066.50	42,441,568.74	1,152,407.20	279,069,712.57	323,617,755.01
（2）出售子公司转出					
（3）企业合并减少					
（4）转出至投资性房地产及转出改造	36,930,774.68				36,930,774.68
（5）其他转出	100,942,979.03				100,942,979.03
4. 期末余额	2,573,035,174.60	757,502,687.86	26,690,723.93	683,512,887.43	4,040,741,473.82
二、累计折旧					
1. 期初余额	323,245,050.48	473,652,152.01	21,163,518.74	217,584,693.67	1,035,645,414.90
2. 本期增加金额	74,819,660.85	39,483,981.33	1,856,643.03	93,134,378.87	209,294,664.08



项目	房屋及建筑物	机械设备	运输工具	其他设备	合计
(1) 计提	74,819,660.85	39,483,981.33	1,856,643.03	93,134,378.87	209,294,664.08
(2) 企业合并转入					
(3) 投资性房地产转入					
(4) 资产类别重分类					
3. 本期减少金额	12,198,750.99	36,732,776.33	1,114,970.73	41,687,788.13	91,734,286.18
(1) 处置或报废	1,015,976.13	36,732,776.33	1,114,970.73	5,122,852.94	43,986,576.13
(2) 出售子公司转出					
(3) 转出至投资性房地产及转出改造	11,182,774.86				11,182,774.86
(4) 其他转出				36,564,935.19	36,564,935.19
4. 期末余额	385,865,960.34	476,403,357.01	21,905,191.04	269,031,284.41	1,153,205,792.80
三、减值准备					
1. 期初余额	15,976,248.66	7,131,919.08		253,633.18	23,361,800.92
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	15,976,248.66	7,131,919.08		253,633.18	23,361,800.92
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,171,192,965.60	273,967,411.77	4,785,532.89	414,227,969.84	2,864,173,880.10
2. 期初账面价值	2,318,049,562.38	187,781,475.69	6,509,384.80	559,906,600.87	3,072,247,023.74

(2) 暂时闲置的固定资产情况

本报告期内公司不存在暂时闲置的固定资产情况。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
房屋及建筑物	1,522,900,001.08	573,249,068.71
合计	1,522,900,001.08	573,249,068.71

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司名下位于深圳市龙岗区龙岗镇双南大道宅基地上 8 层楼房产、位于广州市开发区锦绣路 3 号碧华楼东侧办公楼，由于历史遗留问题，至今无法办理产权证，账面价值 4,869,894.03 元。

3、固定资产清理

项 目	期末账面价值	期初账面价值
机器设备	3,836,317.17	4,029,175.17
收回出租的铝模板	91,829,764.83	53,698,741.89
收回出租的铝爬架	62,535,087.40	9,486,088.28
合计	158,201,169.40	67,214,005.34





(十九) 在建工程

1、在建工程情况

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
全盛新天地项目	678,657,377.79		678,657,377.79	586,485,762.19		586,485,762.19
国际会议中心项目	637,913,594.62		637,913,594.62	637,773,485.45		637,773,485.45
一路三水项目	183,217,096.03		183,217,096.03	179,761,565.12		179,761,565.12
CPPQ-A4-6 地块项目	118,599,110.58		118,599,110.58	25,773,239.60		25,773,239.60
知城九龙坊	29,939,356.96		29,939,356.96	15,942,125.18		15,942,125.18
农业装备产业园	26,529,546.21		26,529,546.21	13,490,678.01		13,490,678.01
穗港澳大楼项目				441,863,463.81		441,863,463.81
出口加工区跨境电商商务中心项目	1,136,109.53	1,136,109.53		1,136,109.53	1,136,109.53	
石油码头	82,558.31	82,558.31		82,558.31	82,558.31	
其他项目	20,386,076.44		20,386,076.44	66,668,918.44		66,668,918.44
合计	1,696,460,826.47	1,218,667.84	1,695,242,158.63	1,968,977,905.64	1,218,667.84	1,967,759,237.80

(2) 重大在建工程增减变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产	本期其他减少金额	期末余额	工程投入占预算比例 (%)	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
全盛新天地项目	760,000,000.00	586,485,762.19	92,171,615.60			678,657,377.79	89.30	89.30	76,815,964.54	15,885,133.98	17.23	自有、筹资
国际会议中心项目	3,263,560,000.00	637,773,485.45	140,109.17			637,913,594.62	19.55	19.55				自有、筹资
一路三水项目	150,000,000.00	179,761,565.12	3,455,530.91			183,217,096.03	122.14	99.00				财政资金
CPPQ-A4-6 地块项目	625,210,000.00	25,773,239.60	92,825,870.98			118,599,110.58	18.97	30.00	5,009,971.17	5,009,971.17	5.40	自有、筹资
知城九龙坊	67,500,000.00	15,942,125.18	13,997,231.78			29,939,356.96	44.35	44.35				自有、筹资
穗港澳大楼项目	526,938,600.00	441,863,463.81	34,312,572.40		476,176,036.21		90.37	100.00				自有、筹资
合计	5,393,208,600.00	1,887,599,641.35	236,902,930.84		476,176,036.21	1,648,326,535.98	—	—	81,825,935.71	20,895,105.15	—	—

(3) 本期计提在建工程减值准备情况：无。

(二十) 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	土地	其他	年末余额
一、账面原值				
1、期初余额	197,911,882.24	49,966,088.96		247,877,971.20
2、本年增加金额	14,079,958.96			14,079,958.96
(1) 本期新租入	14,079,958.96			14,079,958.96
(2) 企业合并转入				
3、本年减少金额	49,645,540.86	27,946,615.07		77,592,155.93
4、期末余额	162,346,300.34	22,019,473.89		184,365,774.23
二、累计折旧				
1、期初余额	35,576,517.23	5,927,513.18		41,504,030.41
2、本年增加金额	21,714,570.59	1,253,780.76		22,968,351.35
(1) 计提	21,714,570.59	1,253,780.76		22,968,351.35
(2) 企业合并转入				
3、本年减少金额	18,820,291.42	2,363,879.47		21,184,170.89
(1) 处置	18,820,291.42	2,363,879.47		21,184,170.89
4、期末余额	38,470,796.40	4,817,414.47		43,288,210.87
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	123,875,503.94	17,202,059.42		141,077,563.36
2、期初账面价值	162,335,365.01	44,038,575.78		206,373,940.79

(二十一) 无形资产

1、无形资产情况

项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,086,946,361.97	24,136,806.74	380,422,937.29	1,491,506,106.00
2. 本期增加金额		8,473,665.31	1,068,222.64	9,541,887.95
(1) 购置		5,543,808.75	1,068,222.64	6,612,031.39
(2) 由投资性房地产转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 其他		2,929,856.56		2,929,856.56



项目	土地使用权	软件使用权	其他	合计
3. 本期减少金额	31,717,007.02			31,717,007.02
(1) 处置				
(2) 企业合并减少				
(3) 其他	31,717,007.02			31,717,007.02
4. 期末余额	1,055,229,354.95	32,610,472.05	381,491,159.93	1,469,330,986.93
二、累计摊销				
1. 期初余额	110,655,101.36	5,278,447.42	67,053,468.82	182,987,017.60
2. 本期增加金额	28,234,447.44	3,697,162.38	38,145,630.51	70,077,240.33
(1) 计提	28,234,447.44	3,697,162.38	38,145,630.51	70,077,240.33
(2) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	6,343,401.60			6,343,401.60
(1) 处置				
(2) 企业合并减少				
(3) 其他	6,343,401.60			6,343,401.60
4. 期末余额	132,546,147.20	8,975,609.80	105,199,099.33	246,720,856.33
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	922,683,207.75	23,634,862.25	276,292,060.60	1,222,610,130.60
2. 期初账面价值	976,291,260.61	18,858,359.32	313,369,468.47	1,308,519,088.40

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

报告期内本公司不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。

（二十二）开发支出

项 目	期初余额	本期增加		本期转出数			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	计入当期损益	其他	
软件开发		4,798,893.51		2,929,856.56	769,811.31		1,099,225.64
合计		4,798,893.51		2,929,856.56	769,811.31		1,099,225.64

（二十三）商誉

1、商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州知城商业管理有限公司	5,000,528.50			5,000,528.50
知城（广州）建设管理有限公司	154,643.60			154,643.60
广亚铝业有限公司	1,435,623,980.19			1,435,623,980.19



被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	70,832,605.71			70,832,605.71
知城（广州）建设工程有限公司	880,000.00			880,000.00
广州市力鑫科技产业园有限公司	7,681,694.02			7,681,694.02
广州市全盛置业发展有限公司	7,385,359.86			7,385,359.86
合计	1,527,558,811.88			1,527,558,811.88

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广亚铝业有限公司	75,226,138.06	157,147,769.22		232,373,907.28
知城广亚（广州）国际贸易有限公司		57,020,792.72		57,020,792.72
合计	75,226,138.06	214,168,561.94		289,394,700.00

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算广亚铝业有限公司资产组的可收回金额，未来现金流现值所采用的税前折现率为 12.95%（上期：12.85%），已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期对广亚铝业有限公司商誉计提减值损失 157,147,769.22 元（期初：75,226,138.06 元）。

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算知城广亚（广州）国际贸易有限公司资产组的可收回金额，未来现金流现值所采用的税前折现率为 12.72%（上期：13.84%），已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期对知城广亚（广州）国际贸易有限公司商誉计提减值损失 57,020,792.72 元（期初：0.00 元）。

（二十四）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	本期其他减少金额	期末余额
装修费	288,033,595.43	117,610,122.60	47,438,994.25		358,204,723.78
其他	60,985,945.55	3,737,850.50	8,053,508.33		56,670,287.72
合计	349,019,540.98	121,347,973.10	55,492,502.58		414,875,011.50

（二十五）递延所得税资产/递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	846,657,943.83	3,507,222,073.30	842,681,007.40	3,445,018,692.50
资产减值准备	126,177,661.04	575,615,794.60	80,942,822.46	381,322,885.26
可抵扣亏损	181,900,393.80	771,198,408.03	175,063,072.66	709,525,467.21
递延收益	13,058,126.78	52,232,507.13	13,413,131.39	53,652,525.57
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	1,238,825.00	4,955,300.00		
应付职工薪酬	128,316.75	513,266.99	268,306.97	1,073,227.88
内部交易未实现利润	419,464,391.09	1,677,857,564.36	458,562,386.55	1,834,249,546.20



项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
房地产销售预计利润	70,068,435.14	280,273,740.56	57,142,285.70	228,569,142.79
投资性房地产公允价值变动	217,342.01	968,651.10	94,301.69	416,532.05
预提费用	166,156.37	664,625.48	1,263,329.57	5,053,318.29
租赁负债	34,238,295.85	142,942,215.05	55,931,370.41	231,156,047.25
二、递延所得税负债	1,477,229,822.41	6,069,033,312.90	1,478,799,667.31	6,097,299,335.92
使用权资产	33,710,694.20	140,831,808.64	49,974,243.81	206,373,940.79
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	52,777,323.95	211,109,295.82	22,314,314.97	89,257,259.86
投资性房地产公允价值变动	943,558,189.75	3,774,232,759.01	935,148,058.27	3,740,592,232.99
非同一控制企业合并资产评估增值	445,500,815.98	1,936,128,255.30	468,972,827.55	2,051,515,011.43
折旧摊销时间性差异	1,682,798.53	6,731,194.13	2,390,222.71	9,560,890.85

2、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	192,746,474.07	131,072,947.22
可抵扣亏损	2,072,262,077.30	696,200,553.12
合计	2,265,008,551.37	827,273,500.34

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2024 年度		1,458,405.80
2025 年度	14,666,601.53	7,792,233.07
2026 年度	30,209,621.69	42,982,961.05
2027 年度	85,136,350.19	199,070,064.75
2028 年度	382,805,869.03	363,272,747.80
2029 年度	969,754,303.97	
2030 年度	498,289,718.45	
2031 年度		
2032 年度		
2033 年度	75,868,693.08	66,900,990.01
长期	15,530,919.36	14,723,150.64
合计	2,072,262,077.30	696,200,553.12

(二十六) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	138,435,285.74	88,524,274.04
预付工程及设备款	8,599,097.58	691,673.00
维修款	26,846,639.02	27,012,834.89



类别及内容	期末余额	期初余额
定期存款	140,166,833.37	115,903,750.00
其他	9,933,759.79	10,187,438.53
合计	323,981,615.50	242,319,970.46

（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		
抵押借款	182,578,832.18	489,721,967.92
保证借款	929,509,202.43	2,372,004,692.47
信用借款	15,748,139,947.26	16,244,082,236.12
票据贴现	782,521,750.00	421,965,217.28
合 计	17,642,749,731.87	19,527,774,113.79

（1）质押借款明细列示：无

（2）抵押借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司佛山分行	2024-5-10	2025-5-10	30,033,091.66
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司佛山分行	2024-1-1	2025-1-1	35,038,606.95
广亚铝业有限公司	中国银行股份有限公司佛山分行	2024-5-10	2025-5-10	35,038,606.95
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2024-01-17	2025-01-13	877,869.53
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2024-02-01	2025-01-13	1,538,712.65
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2024-03-01	2025-02-27	22,000,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2024-03-08	2025-03-06	8,000,000.00
佛山市广成铝业有限公司	中国银行股份有限公司佛山分行	2024-5-11	2025-5-11	50,051,944.44
合计	—	—	—	182,578,832.18

（3）保证借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2024-10-21	2025-10-20	49,951,078.19
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-6-14	2025-06-09	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-6-14	2025-06-09	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-6-14	2025-06-09	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-6-18	2025-06-13	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-06-27	2025-06-16	50,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-06-27	2025-06-18	50,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-06-27	2025-06-20	50,000,000.00
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-12-4	2025-11-28	10,000,000.00



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广亚铝业有限公司	建信融通有限责任公司	2024-12-24	2025-12-19	10,000,000.00
广亚铝业有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2024-10-24	2025-10-14	49,951,078.19
佛山市广成铝业有限公司	广州农商行佛山分行	2024-10-24	2025-9-27	150,160,416.67
佛山市广成铝业有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司南海支行	2024-4-23	2024-10-23	50,001,129.38
佛山市广亚铝模科技有限公司	九江银行南沙支行	2024-12-23	2025-12-23	10,000,000.00
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	华夏银行股份有限公司广州新塘支行	2024-9-30	2025-9-30	80,095,333.33
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	广州银行股份有限公司新塘支行	2024-9-5	2025-9-5	80,085,555.56
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	广州银行股份有限公司新塘支行	2024-11-15	2025-5-15	50,053,472.22
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	九江银行股份有限公司广东自贸试验区南沙支行	2024-12-27	2025-12-27	9,000,000.00
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	新韩银行(中国)有限公司深圳分行	2024-11-26	2025-11-26	90,107,250.00
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市分行	2024-8-28	2025-8-27	100,103,888.89
合计	—	—	—	929,509,202.43

(4) 信用借款明细列示:

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2024-4-24	2025-4-23	347,434,713.89
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2024-5-17	2025-5-16	110,134,444.44
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2024-6-21	2025-6-20	350,427,777.78
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2024-6-21	2025-6-20	400,488,888.89
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2024-7-19	2025-7-18	440,537,777.78
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2024-9-10	2025-9-10	150,183,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2024-11-28	2025-11-27	300,352,916.67
知识城（广州）投资集团有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2024-11-29	2025-11-28	200,235,277.78
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2024-12-27	2025-12-22	320,171,111.11
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州琶洲支行	2024-1-19	2025-1-17	250,315,677.08
知识城（广州）投资集团有限公司	江西银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2024-7-11	2025-1-10	350,441,947.92
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司开发区支行	2024-1-25	2025-1-24	450,563,750.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司开发区支行	2024-9-25	2025-9-25	300,366,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司开发区支行	2024-11-25	2025-11-24	500,557,638.89
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司开发区支行	2024-12-26	2025-3-10	200,095,000.00



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司开发区支行	2024-9-4	2025-9-4	150,169,583.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国建设银行股份有限公司开发区支行	2024-9-24	2025-9-23	300,339,166.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2024-12-5	2025-6-4	52,060,377.78
知识城（广州）投资集团有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2024-10-23	2025-4-23	198,229,900.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2024-10-23	2025-4-23	150,174,166.67
知识城（广州）投资集团有限公司	招商银行股份有限公司广州开发区支行	2024-3-6	2025-3-5	100,116,111.11
知识城（广州）投资集团有限公司	南洋商业银行（中国）有限公司广州分行	2024-5-24	2025-5-24	150,194,791.67
知识城（广州）投资集团有限公司	中国进出口银行广东省分行	2024-4-19	2025-4-19	500,565,277.78
知识城（广州）投资集团有限公司	中国进出口银行广东省分行	2024-6-14	2025-6-14	200,226,111.11
知识城（广州）投资集团有限公司	太丰银行股份有限公司广州分行	2024-12-9	2025-12-8	100,106,944.44
知识城（广州）投资集团有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州科技园支行	2024-10-12	2025-1-12	300,366,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州科技园支行	2024-12-11	2025-3-10	473,055,843.75
知识城（广州）投资集团有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州科技园支行	2024-12-4	2025-3-3	428,002,906.25
知识城（广州）投资集团有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州科技园支行	2024-12-6	2025-3-5	300,352,916.67
知识城（广州）投资集团有限公司	广东华兴银行股份有限公司广州科技园支行	2024-11-15	2025-2-15	500,588,194.44
知识城（广州）投资集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2024-1-11	2025-1-11	200,259,722.22
知识城（广州）投资集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2024-4-22	2025-4-22	100,129,861.11
知识城（广州）投资集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2024-5-23	2025-5-23	200,259,722.22
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-3-7	2025-3-6	200,238,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-3-25	2025-3-24	150,178,750.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-4-11	2025-4-10	195,232,375.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-5-17	2025-5-16	255,303,875.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-12-10	2025-12-9	190,217,708.33
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-12-13	2025-12-12	300,343,750.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-6-20	2025-6-19	300,357,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	兴业银行股份有限公司广州开发区支行	2024-6-27	2025-6-26	312,395,633.33
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2024-1-4	2025-1-4	40,051,944.44
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2024-3-29	2025-3-29	200,253,611.11



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	华商银行广州分行	2024-6-25	2025-6-16	300,366,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2024-1-24	2025-1-23	65,756,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2024-3-19	2025-3-18	5,373,989.95
知识城（广州）投资集团有限公司	中国银行股份有限公司广州中新知识城腾飞园支行	2024-3-15	2025-3-15	500,550,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-12-30	2025-12-30	300,064,166.67
知识城（广州）投资集团有限公司	长沙银行股份有限公司广州财智支行	2024-3-8	2025-3-8	498,654,316.67
知识城（广州）投资集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司南沙分行	2024-12-20	2025-12-19	180,220,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2024-6-20	2025-4-26	500,641,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	厦门国际银行股份有限公司珠海拱北支行	2024-8-14	2025-6-27	310,378,888.89
知识城（广州）投资集团有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2024-6-14	2025-6-13	350,417,083.33
知识城（广州）投资集团有限公司	广发银行股份有限公司广州开发区支行	2024-1-19	2025-1-18	407,415,971.81
知识城（广州）投资集团有限公司	广东南粤银行股份有限公司广州分行	2024-3-25	2025-3-24	300,385,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	广东南粤银行股份有限公司广州分行	2024-10-22	2025-10-21	100,128,333.33
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-8-21	2025-8-15	6,891,605.38
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-8-29	2025-2-25	7,608,693.24
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-8-29	2025-2-25	46,879,856.33
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-9-9	2025-9-8	5,172,700.88
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-9-27	2025-3-26	22,555,040.56
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-9-29	2025-3-28	29,899,724.25
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-9-29	2025-3-28	2,406,534.78
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-10-29	2025-10-24	9,692,021.04
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-12-5	2025-6-4	29,801,060.63
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-12-13	2025-12-12	6,426,895.48
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-12-18	2025-6-16	69,484,272.05
知识城（广州）建设开发集团有限公司	珠海华润银行股份有限公司	2024-9-14	2025-9-13	14,000,000.00
广州九龙湖农业发展有限公司	广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行	2024-5-11	2025-5-11	200,000.00
广州九龙湖农业发展有限公司	江西银行股份有限公司广州分行	2024-8-13	2025-8-13	150,000.00
广州九龙湖农业发展有限公司	中国银行股份有限公司广州知识城腾飞园支行	2024-8-28	2025-8-28	300,000.00



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）商旅发展集团有限公司	华润银行广州开发区支行	2024-8-27	2025-8-26	92,106,055.00
中新广州知识城投资开发有限公司	招商银行股份有限公司广州分行开发区支行	2024-2-29	2025-2-28	9,044,376.44
中新广州知识城投资开发有限公司	上海浦东发展银行广州西关支行	2024-10-15	2025-5-15	18,255,354.46
中新广州知识城投资开发有限公司	工商银行广州芳村支行	2024-5-30	2025-5-30	34,581,805.29
中新广州知识城投资开发有限公司	工商银行广州芳村支行	2024-12-20	2025-12-19	6,918,124.85
中新广州知识城投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-9-13	2025-9-13	34,478,842.31
中新广州知识城投资开发有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-9-18	2025-9-18	143,207,268.39
中新广州知识城投资开发有限公司	广州银行广州知识城支行	2024-12-16	2025-12-16	115,648,965.25
合计	—	—	—	15,748,139,947.26

2、本报告各期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款。

（二十八）应付票据

类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	1,990,690,000.00	631,250,000.00
银行承兑汇票	1,290,756,828.44	1,167,215,520.95
合计	3,281,446,828.44	1,798,465,520.95

本报告期末到期未付的应付票据期末汇总金额 0.00 元。

（二十九）应付账款

1、应付账款列示

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,207,201,625.43	4,263,710,114.04
1-2 年（含 2 年）	1,619,437,545.99	441,630,225.67
2-3 年（含 3 年）	329,315,204.87	314,911,106.37
3 年以上	134,454,412.32	97,361,977.94
合 计	5,290,408,788.61	5,117,613,424.02

2、账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
科学城（广州）投资集团有限公司	642,359,800.00	尚未结算
中建三局第一建设工程有限责任公司	329,477,524.52	尚未结算
凯德星贸中心项目暂估工程款	261,717,130.71	尚未结算
知识大厦预提工程款	127,144,547.02	尚未结算
中建八局华南建设有限公司	104,954,204.46	尚未结算
科学城（广州）发展集团有限公司	96,860,400.00	尚未结算
一路山水暂估工程款	84,638,792.85	尚未结算



单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
合 计	1,647,152,399.56	—

(三十) 预收账款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	19,507,965.87	12,279,005.28
1-2 年	5,854,951.59	1,000,000,000.00
2-3 年		
3 年以上		
合 计	25,362,917.46	1,012,279,005.28

3、账龄超过 1 年的重要预收账款

无。

(三十一) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	669,089,277.08	2,242,614,575.47
1-2 年	148,279,363.83	19,122,186.12
2-3 年	5,952,695.78	446,029.86
3 年以上	446,029.86	
合计	823,767,366.55	2,262,182,791.45

(三十二) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	138,465,532.50	597,145,723.08	591,691,917.00	143,919,338.58
离职后福利—设定提存计划	1,443,052.53	67,126,343.29	66,042,957.18	2,526,438.64
辞退福利	57,206.00	3,321,356.41	3,094,348.77	284,213.64
合 计	139,965,791.03	667,593,422.78	660,829,222.95	146,729,990.86

2、短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	134,014,100.81	499,525,434.12	495,309,016.74	138,230,518.19
二、职工福利费	588,155.82	35,705,894.10	34,971,063.11	1,322,986.81
三、社会保险费		22,129,866.61	22,098,252.87	31,613.74
其中：基本医疗保险费及生育保险费		19,827,058.06	19,797,289.48	29,768.58
工伤保险费		2,272,793.88	2,270,948.72	1,845.16
补充医疗保险		30,014.67	30,014.67	
四、住房公积金	18,542.50	33,848,030.75	33,853,581.75	12,991.50
五、工会经费和职工教育经费	1,152,489.97	5,161,323.33	4,870,769.47	1,443,043.83
六、短期带薪缺勤	2,243,444.79	197,936.26		2,441,381.05



项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	448,798.61	577,237.91	589,233.06	436,803.46
合 计	138,465,532.50	597,145,723.08	591,691,917.00	143,919,338.58

3、离职后福利-设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险费	8,520.49	53,983,391.37	53,921,751.71	70,160.15
二、失业保险费		2,729,532.61	2,726,919.98	2,612.63
三、企业年金缴费	1,434,532.04	10,384,987.59	9,365,853.77	2,453,665.86
四、强制性公积金计划		28,431.72	28,431.72	
合 计	1,443,052.53	67,126,343.29	66,042,957.18	2,526,438.64

(三十三) 应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	27,331,254.06	92,727,601.61	69,867,883.97	50,190,971.70
企业所得税	62,929,539.39	250,227,489.01	176,911,420.03	136,245,608.37
个人所得税	2,819,799.52	14,394,250.10	13,450,749.44	3,763,300.18
城市维护建设税	1,523,725.69	11,163,437.55	9,840,096.12	2,847,067.12
印花税	4,578,375.61	13,544,626.73	14,422,285.19	3,700,717.15
教育费附加	685,422.72	4,689,814.60	4,122,752.79	1,252,484.53
地方教育费附加	402,198.88	3,128,053.60	2,750,012.36	780,240.12
房产税	7,658,210.90	74,034,613.46	74,203,654.54	7,489,169.82
土地增值税	14,798,611.53	141,459,891.56	23,196,347.69	133,062,155.40
土地使用税	1,040,880.15	10,979,006.66	10,979,006.66	1,040,880.15
其他	19,421.90	64,746,205.21	64,746,792.47	18,834.64
合 计	123,787,440.35	681,094,990.09	464,491,001.26	340,391,429.18

(三十四) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	106,893,721.17	284,663,317.94
应付股利	3,500,000.00	
其他应付款项	3,965,454,817.13	3,744,723,823.96
合 计	4,075,848,538.30	4,029,387,141.90

1、应付利息

项 目	期末余额	期初余额
其他利息	106,893,721.17	284,663,317.94
合 计	106,893,721.17	284,663,317.94

2、应付股利



单位名称	期末余额	期初余额
其他	3,500,000.00	
合计	3,500,000.00	

3、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款（计息）	1,285,192,051.88	1,278,733,513.91
预分配资金	219,853,962.50	219,853,962.50
股权收购款	90,675,310.62	193,764,225.82
押金保证金	93,689,818.19	98,605,625.09
其他	2,276,043,673.94	1,953,766,496.64
合 计	3,965,454,817.13	3,744,723,823.96

(4) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
特定债权人	1,081,850,000.00	涉及诉讼，尚未审结
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	489,312,135.48	未结算
广州市璧湖房地产开发有限公司	479,920,300.00	未结算
广州市启日房地产开发有限公司	267,155,179.93	未结算
广州知识城置业发展有限公司	219,853,962.50	未结算
广州市启坤房地产开发有限公司	193,922,425.00	未结算
广州市满庭芳房地产开发有限公司	122,304,947.45	未结算
合 计	2,854,318,950.36	—

(三十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,197,330,232.28	1,672,555,693.73
一年内到期的应付债券	7,643,118,566.33	4,427,601,845.18
一年内到期的长期应付款	523,810,095.45	308,579,556.99
一年内到期的其他长期负债	138,819,996.12	300,329,726.03
一年内到期的租赁负债	15,792,211.50	16,187,830.40
合 计	10,518,871,101.68	6,725,254,652.33

(三十六) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期债券	2,811,992,191.78	6,346,210,301.37
待转销项税额	267,399,909.23	356,077,031.50
其他单位借款	6,107,466,083.78	5,161,524,842.37
已背书未终止确认票据	110,842,193.66	65,777,774.23



项 目	期末余额	期初余额
合计	9,297,700,378.45	11,929,589,949.47

其中：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
23 知识城 SCP007	100.00	2023-7-7	240 日	800,000,000.00	809,815,013.70
23 知识城 SCP008	100.00	2023-7-19	210 日	1,000,000,000.00	1,011,030,136.99
23 知识城 SCP009	100.00	2023-8-7	210 日	800,000,000.00	807,776,000.00
23 知识城 SCP010	100.00	2023-8-22	248 日	900,000,000.00	907,429,315.07
23 知识城 SCP011	100.00	2023-8-24	270 日	800,000,000.00	806,418,191.78
23 知识城 SCP012	100.00	2023-12-1	270 日	1,500,000,000.00	1,503,328,767.12
23 知识城 SCP013	100.00	2023-12-20	270 日	500,000,000.00	500,412,876.71
24 知识城 SCP002	100.00	2024-8-22	154 日	1,500,000,000.00	
24 知识城 SCP003	100.00	2024-12-16	260 日	1,300,000,000.00	
合计				9,100,000,000.00	6,346,210,301.37

(续)

债券名称	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 知识城 SCP007		5,116,133.84		814,931,147.54	
23 知识城 SCP008		6,969,863.01		1,018,000,000.00	
23 知识城 SCP009		6,405,639.34		814,181,639.34	
23 知识城 SCP010		6,370,684.93		913,800,000.00	
23 知识城 SCP011		4,001,480.35		810,419,672.13	
23 知识城 SCP012		26,548,282.06		1,529,877,049.18	
23 知识城 SCP013		8,570,729.85		508,983,606.56	
24 知识城 SCP002	1,500,000,000.00	10,982,465.75			1,510,982,465.75
24 知识城 SCP003	1,300,000,000.00	1,009,726.03			1,301,009,726.03
合计	2,800,000,000.00	75,975,005.16		6,410,193,114.75	2,811,992,191.78

(三十七) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	3,058,228,062.27	1,926,569,653.75
抵押借款	7,628,850,675.85	6,073,896,601.64
保证借款	613,454,221.12	1,230,355,168.48
信用借款	5,376,705,398.70	1,920,450,405.41
小 计	16,677,238,357.94	11,151,271,829.28
减：一年内到期部分	2,197,330,232.28	1,672,555,693.73
合 计	14,479,908,125.66	9,478,716,135.55



(1) 质押借款明细列示:

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	渤海银行股份有限公司广州分行	2023-1-17	2029-10-10	295,888,254.17
知识城（广州）投资集团有限公司	中国农业银行股份有限公司广州开发区支行	2021-9-26	2028-6-21	396,487,297.78
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-3-31	2029-3-23	116,163,044.44
知识城（广州）投资集团有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-2-23	2029-3-23	62,185,387.50
广州元鼎房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	2023-10-27	2028-10-6	18,604,398.81
广州元鼎房地产开发有限公司	广州农商银行股份有限公司黄埔支行	2023-10-31	2028-10-6	4,875,040.97
广州元鼎房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	2024-1-29	2028-10-6	33,994,140.38
广州元鼎房地产开发有限公司	广州农商银行股份有限公司黄埔支行	2024-2-1	2028-10-6	22,346,093.74
广州元鼎房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	2024-4-16	2028-10-6	11,794,013.58
广州元鼎房地产开发有限公司	广州农商银行股份有限公司黄埔支行	2024-5-22	2028-10-6	7,653,962.98
广州元鼎房地产开发有限公司	广州农商银行股份有限公司黄埔支行	2024-6-25	2028-10-6	6,958,338.11
广州元鼎房地产开发有限公司	广州农商银行股份有限公司黄埔支行	2024-8-28	2028-10-6	7,874,611.06
广州元鼎房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	2024-12-16	2028-10-6	11,218,853.48
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2022-9-27	2026-09-27	10,219,342.71
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-9-30	2026-09-27	6,812,895.14
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-30	2026-09-27	3,406,447.57
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2022-9-30	2026-09-27	5,109,671.36
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2022-11-9	2026-09-27	24,047,458.21
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-11-11	2026-09-27	8,017,871.03
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2022-11-11	2026-09-27	12,023,729.10
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2022-11-16	2026-09-27	16,029,587.18
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2022-11-25	2026-09-27	9,197,568.94
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-1-13	2026-09-27	24,044,380.77
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-1-13	2026-09-27	17,368,692.46
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2023-1-13	2026-09-27	10,258,935.79
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-3-2	2026-09-27	15,616,815.24
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-3-24	2026-09-27	8,840,660.73



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-4-21	2026-09-27	10,419,231.67
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-4-21	2026-09-27	6,041,971.33
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2023-4-21	2026-09-27	8,014,793.59
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-4-21	2026-09-27	3,205,917.44
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-5-16	2026-09-27	2,463,759.91
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-5-19	2026-09-27	10,810,815.44
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2023-5-19	2026-09-27	5,610,355.51
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-5-19	2026-09-27	3,927,248.86
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-8-17	2026-09-27	19,235,504.61
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-8-29	2026-09-27	20,036,983.97
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-8-29	2026-09-27	9,184,879.35
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-9-12	2026-09-27	3,967,322.83
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-9-12	2026-09-27	3,991,755.31
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2023-9-26	2026-09-27	13,625,149.10
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-9-26	2026-09-27	13,766,902.39
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2023-11-8	2026-09-27	3,927,248.86
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2023-11-23	2026-09-27	27,028,416.10
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2023-12-12	2026-09-27	8,926,392.77
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2024-1-15	2026-09-27	14,324,902.27
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2024-2-6	2026-09-27	12,022,190.38
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2024-2-6	2026-09-27	111,558,448.10
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2024-4-2	2026-09-27	44,812,470.76
广州元上房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	2024-6-19	2026-09-27	16,673,844.50
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2024-6-19	2026-09-27	3,963,665.84
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2024-6-19	2026-09-27	48,645,259.74
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2024-8-9	2026-09-27	37,673,993.05
广州元上房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行	2024-10-25	2026-09-27	95,265,268.33
广州元上房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司广州分行	2024-12-9	2026-09-27	37,835,308.80



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州元上房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	2024-12-24	2026-09-27	29,540,873.88
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-4-29	2038-4-28	9,809,582.22
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-9-3	2038-4-28	44,071,891.01
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-9-29	2038-4-28	107,045,914.75
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2021-11-26	2038-4-28	19,495,462.16
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-1-13	2038-4-28	66,639,952.52
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-3-25	2038-4-28	27,139,042.34
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2022-6-24	2038-4-28	10,783,476.53
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2023-1-5	2038-4-28	5,738,874.14
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2023-4-1	2038-4-28	13,836,141.53
广州市启昇产业园开发有限公司	中国银行股份有限公司广州越秀支行	2024-1-29	2038-4-28	54,198,781.55
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州分行开发区分行	2024-2-5	2041-1-31	102,108,948.34
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州分行开发区分行	2024-2-5	2041-1-31	520,939,518.39
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州分行开发区分行	2024-5-11	2041-1-31	119,350,347.19
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州分行开发区分行	2024-6-28	2041-1-31	18,547,834.90
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州分行开发区分行	2024-8-20	2041-1-31	37,442,868.46
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州分行开发区分行	2024-12-17	2041-1-31	7,516,924.15
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行	2023-12-28	2025-12-28	100,024,134.17
合计	—	—	—	3,058,228,062.27

(2) 抵押借款明细列示

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-8-22	2026-3-28	24,668,075.23
广州市启韵房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-3-29	2026-3-28	104,295,623.36
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区分行	2022-7-22	2026-3-28	10,991,693.49
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区分行	2022-4-18	2026-3-28	60,417.15
广州市启韵房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区分行	2022-6-27	2026-3-28	3,643,373.49
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-4-21	2026-3-28	11,499,179.11
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-6-28	2026-3-28	15,965,687.71



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-7-22	2026-3-28	16,531,139.28
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-26	2026-3-28	22,433,633.86
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-28	2026-3-28	18,041,255.48
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2022-11-22	2026-3-28	12,295,407.33
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2022-5-9	2026-3-28	18,049,211.59
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2022-7-1	2026-3-28	20,774,697.83
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2024-1-2	2026-3-28	22,198,531.87
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2024-1-24	2026-3-28	30,594,257.81
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-8-19	2026-3-28	4,239,797.57
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-8-29	2026-3-28	5,047,982.76
广州市启韵房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司广州知识城支行	2024-10-29	2026-3-28	3,997,264.70
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2024-6-5	2026-3-28	8,336,940.32
广州市启韵房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司广州开发区支行	2024-6-28	2026-3-28	13,605,139.07
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	兴业银行股份有限公司广州天河区支行	2021-01-26	2027-9-1	32,037,577.85
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行	2021-01-27	2036-1-25	9,794,267.40
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-06-27	2036-1-25	19,263,446.13
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	中国银行股份有限公司广州开发区分行	2022-07-01	2036-1-25	10,327,681.20
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-09-08	2036-1-25	130,994,491.36
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-09-28	2036-1-25	49,301,748.60
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-09-30	2036-1-25	9,210,803.63
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	交通银行股份有限公司广州经济技术开发区支行	2022-10-08	2036-1-25	82,897,232.69
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	兴业银行股份有限公司广州天河区支行	2023-10-30	2036-1-25	64,887,892.22
广州元创投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司广州开发区分行	2023-12-26	2038-12-26	405,773,442.76
广州元创投资开发有限公司	广州银行股份有限公司广州分行	2023-12-27	2038-12-26	245,004,678.60
广州元创投资开发有限公司	光大银行股份有限公司广州分行	2023-12-28	2038-12-26	121,301,028.35
广州元创投资开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2024-1-1	2038-12-26	707,211,950.66
广州钜富创业服务有限公司	中国银行股份有限公司开发区支行	2023-6-13	2038-6-20	498,046,142.37
广州钜富创业服务有限公司	中国银行股份有限公司开发区支行	2023-7-13	2038-6-20	16,445,483.62



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州钜富创业服务有限公司	中国银行股份有限公司开发区支行	2023-7-21	2038-6-20	28,861,627.37
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行广州开发区支行	2018-12-27	2028-12-27	19,895,606.72
广州知识城邻里中心开发有限公司	交通银行广州开发区支行	2021-7-28	2031-7-28	107,470,953.28
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-4-15	2025-4-14	7,209,659.24
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-5-25	2025-5-24	24,032,197.46
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-9-6	2025-9-4	18,825,221.34
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2022-9-21	2025-9-4	27,036,222.14
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2023-6-15	2026-6-14	21,800,000.00
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2023-6-15	2025-6-5	6,008,049.36
广亚铝业有限公司	中国农业银行佛山南海松岗支行	2023-6-15	2025-12-5	6,008,049.36
佛山市广成铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-01-07	2025-01-21	1,530,238.54
佛山市广成铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-01-07	2025-07-21	1,530,238.54
佛山市广成铝业有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2023-01-07	2026-01-06	42,500,000.00
佛山市广亚铝模科技有限公司	兴业银行股份有限公司佛山湖景支行	2024-12-23	2027-12-22	10,000,000.00
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	兴业银行股份有限公司佛山分行	2024-12-23	2027-12-22	10,000,000.00
广州市龙狮房地产开发有限公司	中国建设银行广州开发区分行	2022-9-2	2026-9-1	290,354,444.45
广州市启科产业园开发有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-6-28	2039-6-19	748,674,238.90
广州市启科产业园开发有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-7-30	2039-6-19	120,108,166.67
广州市启科产业园开发有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-8-28	2039-6-19	242,813.77
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-9-2	2045-12-21	18,122,108.00
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-9-5	2045-12-21	8,436,690.46
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2022-9-6	2045-12-21	4,012,694.63
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-9-7	2045-12-21	8,436,690.46
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-9-8	2045-12-21	5,276,693.44
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-9-22	2045-12-21	6,308,924.93
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-10-10	2045-12-21	12,223,086.44
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-10-10	2045-12-21	12,223,086.44
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2022-10-19	2045-12-21	4,108,009.22
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2022-11-16	2045-12-21	37,187,199.60
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2022-11-23	2045-12-21	20,999,477.28



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2022-11-23	2045-12-21	20,999,477.27
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-12-6	2045-12-21	11,225,937.27
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2022-12-20	2045-12-21	46,625,351.22
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-1-12	2045-12-21	53,809,447.57
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2023-1-13	2045-12-21	12,038,083.90
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2023-3-9	2045-12-21	6,929,403.29
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2023-3-29	2045-12-21	22,097,407.55
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-4-17	2045-12-21	3,732,966.35
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-4-24	2045-12-21	24,076,167.79
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-4-28	2045-12-21	24,263,787.31
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2023-5-26	2045-12-21	28,785,705.55
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-5-29	2045-12-21	28,785,705.55
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2023-6-25	2045-12-21	20,063,473.16
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-6-26	2045-12-21	20,063,473.16
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-6-26	2045-12-21	4,324,989.53
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2023-7-27	2045-12-21	25,079,341.45
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-7-27	2045-12-21	17,639,125.66
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-8-25	2045-12-21	5,754,608.77
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2023-8-28	2045-12-21	20,063,473.16
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-8-31	2045-12-21	25,079,341.45
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-9-25	2045-12-21	21,488,625.54
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-9-26	2045-12-21	10,031,736.58
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-9-27	2045-12-21	20,368,346.56
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2023-10-25	2045-12-21	28,102,747.68
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2023-11-2	2045-12-21	23,353,470.75
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-12-4	2045-12-21	41,083,523.64
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2023-12-26	2045-12-21	19,908,230.00
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2024-1-4	2045-12-21	19,541,760.48



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2024-1-26	2045-12-21	23,741,972.07
广州市启川投资发展有限公司	交通银行股份有限公司广州开发区支行	2024-2-1	2045-12-21	23,969,905.00
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-2-2	2045-12-21	26,298,266.62
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-3-5	2045-12-21	15,427,083.76
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-4-3	2045-12-21	1,087,138.39
广州市启川投资发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	2024-4-29	2045-12-21	18,257,880.22
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-6-5	2045-12-21	16,050,778.53
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-6-7	2045-12-21	20,491,714.09
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-7-10	2045-12-21	28,245,673.38
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2024-7-30	2045-12-21	21,439,720.44
广州市启川投资发展有限公司	中国民生银行股份有限公司广州东城支行	2024-8-6	2045-12-21	37,711,970.94
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2024-9-9	2045-12-21	32,070,572.25
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-9-27	2045-12-21	4,125,653.98
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-10-10	2045-12-21	39,327,138.88
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-10-12	2045-12-21	486,266.59
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2024-10-30	2045-12-21	1,831,821.71
广州市启川投资发展有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2024-11-15	2045-12-21	39,107,534.32
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-11-27	2045-12-21	4,944,280.25
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-12-6	2045-12-21	41,121,554.02
广州市启川投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州先烈中路支行	2024-12-25	2045-12-21	65,011,557.16
广州市越新投资发展有限公司	工商银行广州开发区分行	2024-6-30	2027-6-30	50,318,291.95
广州市星健星粤房地产有限公司	建行广州泓景花园支行	2019-3-14	2034-3-14	1,206,739,221.83
广州市星健星粤房地产有限公司	民生银行广州东城支行	2023-9-4	2043-9-3	815,918,749.10
广州市全盛置业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2024-6-21	2034-6-20	90,620,657.69
合计	—	—	—	7,628,850,675.85

(3) 保证借款明细列示：

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）城市开发投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州分行	2022-7-28	2029-7-29	252,740,000.00



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）融资租赁有限公司	广州农村商业银行股份有限公司开创大道支行	2023-5-17	2026-5-9	20,429,558.06
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2023-5-17	2025-11-26	3,905,470.83
知识城（广州）融资租赁有限公司	渤海银行广州分行	2023-5-26	2025-3-15	1,121,524.44
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2022-8-31	2025-8-31	17,024,519.44
知识城（广州）融资租赁有限公司	中国光大银行股份有限公司广州开发区支行	2022-5-16	2025-5-15	35,055,878.47
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2022-9-5	2025-9-5	17,022,902.78
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	2023-4-20	2026-4-10	5,226,835.51
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2023-9-28	2026-9-27	14,018,277.78
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2023-12-8	2026-12-8	24,072,066.67
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	2023-4-27	2026-4-10	15,767,743.34
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行国际（中国）有限公司	2023-12-6	2025-12-10	10,011,608.94
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	2023-4-3	2025-4-10	2,507,715.12
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司	2023-12-28	2025-9-10	63,632,031.54
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行国际（中国）有限公司	2024-3-21	2027-3-10	1,787,061.24
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2022-10-10	2025-10-10	1,406,420.87
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2024-4-16	2027-4-9	6,391,254.31
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2022-9-29	2025-9-21	6,008,416.67
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	2023-2-9	2025-2-10	10,757,325.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2022-7-25	2025-7-25	14,019,250.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2022-11-4	2025-11-4	10,896,661.87
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2023-2-10	2025-11-26	6,609,258.33
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2023-2-10	2026-2-10	14,837,200.37
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	2023-2-8	2025-2-10	1,756,404.58
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行国际（中国）有限公司	2024-3-26	2026-3-10	9,386,151.62
知识城（广州）融资租赁有限公司	东亚银行广州分行	2023-6-14	2025-6-10	7,791,951.31
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行广州开发区支行	2024-6-19	2027-6-1	4,005,000.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	汇丰银行（中国）有限公司广州分行	2024-5-7	2027-4-9	3,624,645.00
知识城（广州）融资租赁有限公司	珠海华润银行股份有限公司广州黄埔大道支行	2024-5-14	2027-3-27	21,629,119.44



借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）融资租赁有限公司	中信银行国际（中国）有限公司	2024-4-16	2026-4-10	10,011,967.59
合计	—	—	—	613,454,221.12

(4) 信用借款明细列示

借款单位	贷款银行（单位）	借款起始日	借款终止日	期末余额
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2016-10-13	2028-10-12	70,025,666.67
知识城（广州）投资集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行营业部	2023-9-5	2026-9-5	90,116,875.00
知识城（广州）投资集团有限公司	渤海银行股份有限公司广州分行	2024-3-7	2026-3-6	98,127,263.89
知识城（广州）投资集团有限公司	澳门国际银行股份有限公司佛山支行	2024-1-10	2026-1-10	190,246,736.11
知识城（广州）投资集团有限公司	广州银行股份有限公司开发区支行	2024-12-18	2026-12-18	450,550,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司广州分行	2022-1-17	2025-1-13	345,500,729.16
知识城（广州）投资集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2023-1-13	2026-1-13	111,602,208.33
知识城（广州）投资集团有限公司	东莞农村商业银行广东自贸南沙分行	2024-8-30	2027-8-28	147,930,583.33
知识城（广州）投资集团有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司南沙分行	2022-9-26	2025-9-25	487,116,909.03
知识城（广州）投资集团有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市天河北路支行	2024-6-28	2027-6-21	90,115,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司广州市天河北路支行	2024-2-4	2026-2-1	480,560,266.67
知识城（广州）投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司广州开发区支行	2024-1-3	2027-1-3	180,236,500.00
知识城（广州）投资集团有限公司	华夏银行股份有限公司广州开发区支行	2023-12-5	2026-12-5	90,110,000.00
知识城（广州）投资集团有限公司	北京银行股份有限公司深圳光明支行	2024-12-10	2027-12-10	500,649,305.56
知识城（广州）投资集团有限公司	杭州银行股份有限公司深圳分行	2024-11-22	2026-11-17	200,250,555.56
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2024-6-14	2027-3-21	299,397,420.83
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2024-5-20	2027-3-21	487,647,304.17
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2024-9-13	2027-4-30	213,283,112.50
知识城（广州）投资集团有限公司	中国光大银行股份有限公司广州梅花园支行	2024-11-6	2027-3-4	200,259,722.22
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	中国建设银行股份有限公司广州开发区分行	2024-4-30	2026-4-30	139,081,138.03
广州智创产业园投资发展有限公司	中国银行股份有限公司广州开发区分行	2024-12-23	2027-12-20	10,007,625.00
广州新东园商业中心发展有限公司	中国银行股份有限公司广州开发区分行	2024-12-26	2027-12-25	10,005,083.33
知识城（广州）城市更新集团有限公司	国家开发银行广东省分行	2024-1-30	2029-11-29	338,395,746.68
知识城（广州）城市更新集团有限公司	中国农业发展银行广东省分行营业部	2024-2-5	2029-2-4	145,489,146.63
合计	—	—	—	5,376,705,398.70



（三十八）应付债券

1、应付债券分类

项目	期末余额	期初余额
2022 年第一期绿色美元债	3,258,771,392.40	3,211,058,441.67
21 知识城 MTN002	1,017,461,917.81	1,025,582,191.78
21 知识城 MTN005	1,016,051,506.85	1,015,945,205.48
21 知识城 MTN006	1,007,883,835.62	1,011,951,780.82
21 知识城 MTN001（碳中和债）		513,510,273.97
21 知投 01		1,660,272,219.18
22 粤知识城 ZR001	49,506,961.65	56,105,280.21
22 粤知识城 ZR002	400,782,356.18	450,843,780.83
22 知识城 MTN003	1,027,774,246.57	1,027,665,753.42
22 知识城 MTN004	1,022,945,205.48	1,022,853,424.66
22 知识城 MTN005	1,014,671,232.88	1,014,584,931.51
22 知识城 MTN006	506,121,643.84	506,081,369.87
22 知投 G1	512,402,328.77	512,360,000.00
22 知投 G2	506,919,452.05	506,877,260.27
23 知识城 GN001	515,824,657.53	515,772,602.74
23 知识城 MTN003	609,251,506.85	609,196,438.36
23 知识城 MTN004	303,682,191.78	303,655,890.41
24 知投 02	1,534,082,876.71	
24 知投 01	1,649,016,109.59	
知租 ABS	189,969,143.77	
小计	16,143,118,566.33	14,964,316,845.18
减：一年内到期的应付债券	7,643,118,566.33	4,427,601,845.18
合计	8,500,000,000.00	10,536,715,000.00

2、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
2022 年第一期绿色美元债	200,000.00 美元	2022-4-6	3 年	450,000,000.00 美元	3,211,058,441.67
21 知识城 MTN002	100.00	2021-4-22	3+2 年	1,000,000,000.00	1,025,582,191.78
21 知识城 MTN005	100.00	2021-7-30	5 年	1,000,000,000.00	1,015,945,205.48
21 知识城 MTN006	100.00	2021-8-18	3+2 年	1,000,000,000.00	1,011,951,780.82
21 知识城 MTN001（碳中和债）	100.00	2021-4-8	3 年	500,000,000.00	513,510,273.97
21 知投 01	100.00	2021-1-28	3 年	1,600,000,000.00	1,660,272,219.18
22 粤知识城 ZR001	100.00	2022-3-31	3 年	66,000,000.00	56,105,280.21
22 粤知识城 ZR002	100.00	2022-6-17	3 年	500,000,000.00	450,843,780.83
22 知识城 MTN003	100.00	2022-4-19	5 年	1,000,000,000.00	1,027,665,753.42
22 知识城 MTN004	100.00	2022-4-25	3+2 年	1,000,000,000.00	1,022,853,424.66



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
22 知识城 MTN005	100.00	2022-7-14	3+2 年	1,000,000,000.00	1,014,584,931.51
22 知识城 MTN006	100.00	2022-8-1	3+2 年	500,000,000.00	506,081,369.87
22 知投 G1	100.00	2022-3-14	3+2 年	500,000,000.00	512,360,000.00
22 知投 G2	100.00	2022-7-21	3+2 年	500,000,000.00	506,877,260.27
23 知识城 GN001	100.00	2023-3-1	3+2 年	500,000,000.00	515,772,602.74
23 知识城 MTN003	100.00	2023-7-13	3+2 年	600,000,000.00	609,196,438.36
23 知识城 MTN004	100.00	2023-8-10	3+2 年	300,000,000.00	303,655,890.41
24 知投 02	100.00	2024-3-15	3 年	1,500,000,000.00	
24 知投 01	100.00	2024-1-23	3 年	1,600,000,000.00	
知租 ABS	100.00	2024-2-29	3 年		
合 计	—	—	—	14,666,000,000.00	14,964,316,845.18

(续)

债券名称	本期发行	汇率变动	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	期末余额
2022 年第一期绿色美元债		47,565,000.00	112,374,575.73		112,226,625.00	3,258,771,392.40
21 知识城 MTN002	990,000,000.00		29,379,726.03		1,027,500,000.00	1,017,461,917.81
21 知识城 MTN005			38,906,301.37		38,800,000.00	1,016,051,506.85
21 知识城 MTN006	610,000,000.00		28,732,054.80		642,800,000.00	1,007,883,835.62
21 知识城 MTN001 (碳中和债)			5,239,726.03		518,750,000.00	
21 知投 01			5,007,780.82		1,665,280,000.00	
22 粤知识城 ZR001			2,329,167.12		8,927,485.68	49,506,961.65
22 粤知识城 ZR002			20,024,438.36		70,085,863.01	400,782,356.18
22 知识城 MTN003			39,708,493.15		39,600,000.00	1,027,774,246.57
22 知识城 MTN004			33,591,780.82		33,500,000.00	1,022,945,205.48
22 知识城 MTN005			31,586,301.37		31,500,000.00	1,014,671,232.88
22 知识城 MTN006			14,740,273.97		14,700,000.00	506,121,643.84
22 知投 G1			15,492,328.77		15,450,000.00	512,402,328.77
22 知投 G2			15,442,191.78		15,400,000.00	506,919,452.05
23 知识城 GN001			19,052,054.79		19,000,000.00	515,824,657.53
23 知识城 MTN003			20,155,068.49		20,100,000.00	609,251,506.85
23 知识城 MTN004			9,626,301.37		9,600,000.00	303,682,191.78
24 知投 02	1,500,000,000.00		34,082,876.71			1,534,082,876.71
24 知投 01	1,600,000,000.00		49,016,109.59			1,649,016,109.59
知租 ABS	449,156,943.77		5,875,109.74		265,062,909.74	189,969,143.77
合 计	5,149,156,943.77	47,565,000.00	530,362,660.81		4,548,282,883.43	16,143,118,566.33



(三十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	205,373,829.14	307,253,140.55
减：未确认的融资费用	53,650,789.28	76,097,093.30
一年内到期的租赁负债	15,792,211.50	16,187,830.40
合计	135,930,828.36	214,968,216.85

(四十) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	457,928,379.05	949,423,750.87	621,305,250.21	786,046,879.71
专项应付款	52,310,000.00			52,310,000.00
合 计	510,238,379.05	949,423,750.87	621,305,250.21	838,356,879.71

1、长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
广州经济技术开发区财政局	3,780,000.00	3,780,000.00
广州越秀融资租赁有限公司	211,514,239.84	423,028,479.69
茅台（上海）融资租赁有限公司	556,131,716.67	
广州凯信投资有限公司	200,000.00	200,000.00
深圳市震粤投资发展有限公司	462,842.44	473,508.14
广东粤财金融租赁股份有限公司	173,568,220.65	269,910,022.00
广州穗新建设投资有限公司		7,500,000.00
光大金融租赁股份有限公司	70,088,316.04	105,486,101.36
华润融资租赁有限公司	242,121,239.73	
前海兴邦金融租赁有限责任公司	133,930,000.00	
小 计	1,391,796,575.37	810,378,111.19
减：未确认融资费用	81,939,600.21	43,870,175.15
减：一年内到期部分	523,810,095.45	308,579,556.99
合计	786,046,879.71	457,928,379.05

2、专项应付款

款项性质	期末余额	期初余额
旺村南旧村改造项目中央预算专项资金	52,310,000.00	52,310,000.00
合计	52,310,000.00	52,310,000.00

(四十一) 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	94,742,543.96	10,142,887.97	32,542,499.59	72,342,932.34
合 计	94,742,543.96	10,142,887.97	32,542,499.59	72,342,932.34

其中，涉及政府补助的项目：



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
临沂骏富土地补助	53,652,525.57		1,420,018.44	52,232,507.13
2022 年广州开发区外经贸提质增效示范专项资金	621,499.85		621,499.85	
2023 年广州开发区外经贸提质增效示范专项资金	5,600,000.00		4,440,173.99	1,159,826.01
2024 年广州开发区外经贸提质增效示范专项资金		3,868,287.93		3,868,287.93
农业装备产业园财政专户支付产业园物业租金补贴	8,807,711.23	6,274,600.04		15,082,311.27
穗港码头地块补助款	26,060,807.31		26,060,807.31	
合 计	94,742,543.96	10,142,887.97	32,542,499.59	72,342,932.34

（四十二）其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	19,546,400.98	20,842,659.22
其他单位借款	1,601,200,000.00	800,000,000.00
预提土增税	17,118,162.12	
合 计	1,637,864,563.10	820,842,659.22

（四十三）实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州经济技术开发区国有资产管理委员会	1,881,417,403.50	70,392,349.22		1,951,809,752.72
广东省财政厅	203,488,285.32			203,488,285.32
合 计	2,084,905,688.82	70,392,349.22		2,155,298,038.04

（四十四）其他权益工具

1、期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

债券名称	发行日期	期限	发行金额
22 知识城 MTN001（权益出资）	2022-3-30	3+N 年	1,200,000,000.00
22 知识城 MTN002（权益出资）	2022-4-13	3+N 年	600,000,000.00
23 知识城 MTN002	2023-11-1	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知识城 MTN005	2023-12-5	2+N 年	500,000,000.00
23 知投 Y1	2023-3-16	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知投 Y3	2023-4-7	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知投 Y5	2023-4-19	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知投 Y7	2023-6-12	2+N 年	1,000,000,000.00
23 知投 Y8	2023-7-20	2+N 年	400,000,000.00
2023T01TZ0094-04/交银国信·永丰红利 6 号集合资金信托计划	2023-6-28	1+N 年、1.5+N 年、2+N 年	298,800,000.00
102400721/24 知识城 MTN002	2024-4-17	2+N 年	1,500,000,000.00
102400746/24 知识城 MTN003	2024-4-30	3+N 年	500,000,000.00
102481363/24 知识城 MTN001	2024-4-10	2+N 年	1,500,000,000.00



债券名称	发行日期	期限	发行金额
2024-076-0001/西部信托·智远 1 号单一信托	2024-5-22、2024-5-23	3+N 年	1,000,000,000.00
2024T01TZ0005-04/交银国信·永丰红利 35 号集合资金信托计划	2024-9-20	1+N 年、1.5+N 年、2+N 年	416,500,000.00
合计			12,915,300,000.00

2、期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况

发行在外的金融工具	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
22 知识城 MTN001（权益出资）	1,200,000,000.00			1,200,000,000.00
22 知识城 MTN002（权益出资）	600,000,000.00			600,000,000.00
西部信托·乾元 2 号单一资金信托	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
粤财信托·知识城集团项目集合资金信托计划	640,000,000.00		640,000,000.00	
102400721/24 知识城 MTN002		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
102400746/24 知识城 MTN003		500,000,000.00		500,000,000.00
102481363/24 知识城 MTN001		1,500,000,000.00		1,500,000,000.00
2024-076-0001/西部信托·智远 1 号单一信托		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
2024T01TZ0005-04/交银国信·永丰红利 35 号集合资金信托计划		416,500,000.00		416,500,000.00
华鑫信托·鑫安 257 号单一资金信托	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	
23 知识城 MTN002	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 知识城 MTN005	500,000,000.00			500,000,000.00
23 知投 Y1	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 知投 Y3	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 知投 Y5	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 知投 Y7	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
23 知投 Y8	400,000,000.00			400,000,000.00
交银国信·永丰红利 6 号集合资金信托计划	583,400,000.00		284,600,000.00	298,800,000.00
陆家嘴信托·稳新·宁恒 3 号集合资金信托计划	447,923,076.92		447,923,076.92	
合计	11,371,323,076.92	4,916,500,000.00	3,372,523,076.92	12,915,300,000.00

（四十五）资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	1,115,246,604.50	433,373,838.83		1,548,620,443.33
合计	1,115,246,604.50	433,373,838.83		1,548,620,443.33

注：其他资本公积本期增加主要为收到股东注资款。

（转下页）



(四十六) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：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	2,046,205,102.86	114,699,289.56	10,185,323.28		26,081,813.21	71,441,569.42	6,990,583.65
其中：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.其他非流动金融资产公允价值变动							
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-7,232,267.17						-7,232,267.17
5.其他债权投资信用减值准备							
6.现金流量套期储备							
7.外币财务报表折算差额	-4,911,713.89	186,713.45				95,574.22	91,139.23
8.其他	2,058,349,083.92	114,512,576.11	10,185,323.28		26,081,813.21	71,345,995.20	6,899,444.42
三、其他综合收益合计	2,046,205,102.86	114,699,289.56	10,185,323.28		26,081,813.21	71,441,569.42	6,990,583.65
							2,117,646,672.28



(四十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	31,253,460.39			31,253,460.39
合计	31,253,460.39			31,253,460.39

(四十八) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	3,338,048,181.59	3,534,309,961.71
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		1,433,728.37
调整后期初未分配利润	3,338,048,181.59	3,535,743,690.08
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,001,242,763.90	397,656,120.04
减：提取法定盈余公积		31,253,460.39
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	608,744,952.54	579,379,941.22
转作实收资本（或股本）的普通股股利		
其他	30,573.03	-15,281,773.08
本年期末余额	1,728,029,892.12	3,338,048,181.59

(四十九) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,982,571,256.28	8,457,627,583.52	10,916,981,772.82	10,218,142,544.10
其他业务	98,661,778.04	28,754,563.96	131,832,368.45	38,914,395.16
合计	10,081,233,034.32	8,486,382,147.48	11,048,814,141.27	10,257,056,939.26

1、营业收入、营业成本按业务类别列示如下：

项目	本期金额	上期金额
营业收入：	10,081,233,034.32	11,048,814,141.27
工程管理费	31,634,143.33	50,072,671.90
物业经营	372,101,066.73	268,933,054.98
房地产开发	1,835,754,926.46	311,567,049.57
销售	7,256,787,599.15	9,858,427,301.47
其他	584,955,298.65	559,814,063.35
营业成本：	8,486,382,147.48	10,257,056,939.26
工程管理费	10,935,261.72	36,663,118.51
物业经营	238,049,993.85	167,545,127.04
房地产开发	738,663,116.83	112,038,646.33
销售	7,038,367,875.66	9,605,961,324.14
其他	460,365,899.42	334,848,723.24



(五十) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	13,161,517.28	9,215,377.25
教育费附加	5,639,398.89	3,934,850.87
地方教育费附加	3,759,599.18	2,624,101.18
房产税	73,049,539.32	53,911,440.65
土地使用税	10,676,950.67	9,607,213.55
车船使用税	32,611.39	30,385.12
印花税	12,947,607.81	19,416,277.45
土地增值税	171,827,046.48	23,870,571.59
其他	101,331.56	222,757.66
合计	291,195,602.58	122,832,975.32

(五十一) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	31,247,883.20	46,578,568.11
办公费	2,019,191.35	2,634,035.42
差旅费	1,312,920.45	3,205,672.41
电话费	186,419.10	60,385.75
劳务费	604,836.11	66,248.18
广告宣传费	40,334,292.60	72,418,362.12
汽车交通费	750,790.97	786,504.67
策划费	3,983,023.85	816,762.89
咨询费	569,774.31	866,196.37
销售佣金	20,765,787.67	49,257.07
其他	14,084,356.83	39,279,195.06
合计	115,859,276.44	166,761,188.05

(五十二) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	308,885,317.48	360,156,151.24
办公费	5,630,150.08	6,104,358.24
差旅费	2,816,316.74	2,600,514.67
电话费	391,130.44	3,774,634.55
劳务费	15,549,482.63	12,294,043.85
广告宣传费	305,924.09	941,742.83
业务招待费	3,286,841.67	4,077,646.53
租赁费	1,454,332.26	438,356.75
水电费	1,877,564.79	956,682.94
汽车交通费	5,224,767.87	9,535,958.19



项 目	本期发生额	上期发生额
折旧费	34,534,241.51	30,997,386.33
咨询费	20,127,705.59	34,380,432.20
服务费	567,165.04	3,519,238.10
其他	70,593,646.57	105,711,693.43
合 计	471,244,586.76	575,488,839.85

(五十三) 研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工成本	41,268,924.67	51,094,541.54
直接投入成本	197,477,436.96	191,759,418.66
折旧费用	11,659,814.93	9,639,051.16
水电燃料动力费	6,716,032.17	7,490,670.10
摊销费用	50,893.44	48,570.87
其他	148,483.43	274,314.00
合 计	257,321,585.60	260,306,566.33

(五十四) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,603,757,149.48	1,546,271,759.79
减：利息收入	591,385,918.22	544,673,633.29
汇兑损失	21,003,390.52	581,261.23
减：汇兑收益	23,509,256.30	2,160,377.15
手续费	23,857,948.75	20,132,209.00
其他	46,377,420.44	34,288,935.71
合 计	1,080,100,734.67	1,054,440,155.29

(五十五) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	46,644,053.71	33,989,874.49
其他与日常经营活动相关且应直接计入其他收益的项目	6,948,740.34	23,218,884.81
合 计	53,592,794.05	57,208,759.30

(五十六) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-116,667,083.64	378,200,450.81
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,268.20	1,090,915,481.55
其他非流动金融资产等取得的投资收益	140,641,431.73	216,426,909.09
理财产品收益	21,790,994.89	-104,785.97
其他		-16,005,342.24



项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	45,763,074.78	1,669,432,713.24

（五十七）公允价值变动收益

项 目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-64,773,013.84	73,268,026.17
其他非流动金融资产	191,521,290.87	-4,903,216.92
按公允价值计量的投资性房地产	-88,873,356.73	-53,252,309.46
合 计	37,874,920.30	15,112,499.79

（五十八）信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-57,703,866.49	-14,597,267.89
其他应收款坏账损失	-62,029,888.09	-23,545,366.97
长期应收款坏账损失	-150,835,715.84	-274,697.87
合 计	-270,569,470.42	-38,417,332.73

（五十九）资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失		-363,673.17
合同资产减值损失	-4,008,322.20	
长期股权投资减值损失		-4,735,531.72
商誉减值损失	-214,168,561.94	-40,979,826.35
合 计	-218,176,884.14	-46,079,031.24

（六十）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的收益（损失以“-”号填列）	4,049,297.17	4,302,233.36	4,049,297.17
合 计	4,049,297.17	4,302,233.36	4,049,297.17

（六十一）营业外收入

1、营业外收入明细情况

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	412,436.92	156,348.54	412,436.92
其中：固定资产毁损报废利得	412,436.92	156,348.54	412,436.92
政府补助	11,893.34		11,893.34
收赔偿金、违约金、罚款	99,725,159.03	2,595,427.54	99,725,159.03
其他	2,565,803.41	319,102,323.46	2,565,803.41
合 计	102,715,292.70	321,854,099.54	102,715,292.70



（六十二）营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,471,816.95	896,591.69	1,471,816.95
其中：固定资产毁损报废损失	1,471,816.95	896,591.69	1,471,816.95
对外捐赠	20,945.00	2,092,622.82	20,945.00
税收滞纳金	1,395,945.08	90,747.18	1,395,945.08
赔偿款	3,463,939.66	10,111,431.66	3,463,939.66
离退休员工福利费	4,031,636.33	3,652,124.30	4,031,636.33
其他	16,421,646.99	2,661,712.76	16,421,646.99
合计	26,805,930.01	19,505,230.41	26,805,930.01

（六十三）所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	250,739,346.91	76,869,821.44
递延所得税费用	-31,683,342.00	60,439,079.01
其他	-3,849,014.42	34,675,879.02
合计	215,206,990.49	171,984,779.47

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额	上期金额
利润总额	-892,427,804.78	575,836,188.02
按法定-适用税率计算的所得税费用	-223,106,951.20	165,950,301.53
子公司适用不同税率的影响	46,913,709.82	-15,951,466.23
调整以前期间所得税的影响	-3,849,014.42	34,675,879.02
非应税收入的影响	-285,859.63	-141,287,658.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	28,970,795.52	28,033,813.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,538,742.14	-20,839,896.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	369,103,052.54	121,403,807.27
其他		
所得税费用	215,206,990.49	171,984,779.47

（六十四）现金流量表项目

1、现金流量表其他项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	52,062,379.49	107,242,342.79
收回的经营性往来款	3,008,983,841.35	2,519,690,094.15
理财产品		740,010,500.00



项 目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	64,992,854.01	186,470,850.80
其他	624,410,672.17	236,190,096.90
合计	3,750,449,747.02	3,789,603,884.64

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的经营性往来款	3,887,198,090.54	2,880,417,943.30
理财产品		100,330,000.00
支付的其他费用和支出	347,563,492.57	521,172,578.28
合计	4,234,761,583.11	3,501,920,521.58

(3) 收到其他与投资活动有关现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回期货保证金		49,830,376.20
合计		49,830,376.20

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付期货保证金		28,713,067.24
合计		28,713,067.24

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回信托保障基金本金及利息	60,933,018.86	23,695,375.70
合计	60,933,018.86	23,695,375.70

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还融资产品本金	3,372,523,076.92	4,780,500,000.00
支付信托保障基金	61,855,000.00	60,713,230.77
支付融资费用	28,523,392.72	21,067,418.03
合计	3,462,901,469.64	4,862,280,648.80

2、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	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	-1,107,634,795.27	403,851,408.55
加：资产减值准备	218,176,884.14	46,079,031.24
信用减值损失	270,569,470.42	38,417,332.73



项 目	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	209,294,664.08	227,069,935.06
使用权资产折旧	22,968,351.35	29,571,846.50
无形资产摊销	70,077,240.33	71,023,459.20
长期待摊费用摊销	55,492,502.58	41,880,752.24
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）	-4,049,297.17	-4,302,233.36
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,059,380.03	740,243.15
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-37,874,920.30	-15,112,499.79
财务费用（收益以“—”号填列）	1,601,251,283.70	1,544,692,643.87
投资损失（收益以“—”号填列）	-45,763,074.78	-1,669,432,713.24
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-3,976,936.43	46,658,907.66
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-27,706,405.57	12,001,231.93
存货的减少（增加以“—”号填列）	-7,886,906,520.53	-9,941,474,199.20
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	4,295,754,206.55	-1,531,734,283.62
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,115,254,102.24	8,447,887,080.39
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-254,013,864.63	-2,252,182,056.69
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况	—	—
现金的期末余额	2,996,402,140.18	2,417,155,484.61
减：现金的期初余额	2,417,155,484.61	2,006,648,792.19
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	579,246,655.57	410,506,692.42

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,996,402,140.18	2,417,155,484.61
其中：库存现金	79,713.93	176,433.72
可随时用于支付的银行存款	2,993,284,848.00	2,415,647,041.23
可随时用于支付的其他货币资金	3,037,578.25	1,332,009.66
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		



项 目	期末余额	期初余额
二、现金等价物		0
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,996,402,140.18	2,417,155,484.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	280,698,619.60	543,232,284.20

(六十五) 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	期初账面价值	受限原因
货币资金	1,436,825,532.40	1,727,096,969.24	银行承兑汇票保证金、信用证保证金、复垦资金监管专户、司法圈存、司法冻结、电子债券保证金等（注 1）
应收票据	341,013,943.66		已背书或贴现尚未到期且未终止确认的票据（注 1）
应收账款	51,184,531.52	33,755,044.89	政府采购项目享有的全部权益和收益形成应收账款质押（注 2）
存货	9,887,052,825.69	9,085,341,960.16	抵押借款（注 3）
一年内到期的非流动资产	225,595,203.43		质押借款（注 1）、资金支持计划基础资产（注 4）
长期应收款	10,388,394.75		资金支持计划基础资产（注 4）
长期股权投资	7,252,815,910.01	6,937,712,025.90	股权质押（注 5）
投资性房地产	8,626,298,907.69	10,407,128,483.92	抵押借款（注 3）
在建工程	612,349,065.35		抵押借款（注 3）
固定资产	1,147,901,471.53	598,187,423.22	抵押借款（注 3）
无形资产	110,271,634.79	113,828,691.64	土地使用权（注 3）
合计	29,701,697,420.82	28,903,050,598.97	—

注 1：本公司司法冻结资金 8,250,864.88 元，子公司广亚铝业信用证保证金 115,122,486.11 元、保函保证金 500,000.00 元和司法圈存金额 3,309,075.26 元，子公司佛山市广成铝业有限公司（原名：广亚（广东）铝业有限公司，以下简称“广成铝业”）银行承兑汇票保证金 30,000,000.00 元和信用证保证金 169,099,868.00 元，子公司广州市启川投资发展有限公司（以下简称“启川投资”）复垦资金监管专户存款 3,489,228.71 元，子公司知识城广亚（广州）控股集团有限公司（以下简称“广亚集团”）银行承兑汇票保证金 159,357,268.44 元、信用证保证金 350,100,000.00 元和电子债权保证金 20,000,000.00 元，子公司知城广亚（广州）国际贸易有限公司银行承兑汇票保证金 190,000,000.00 元和信用证保证金 377,500,003.33 元，子公司广亚铝模保函保证金 260,000.00 元和司法圈存金额 5,300,232.77 元，子公司佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司（以下简称“广亚幕墙”）银行承兑汇票保证金 2,470,000.00 元，子公司广州智泰贸易有限公司司法圈存金额 2,055,503.14 元，子公司广州元创投资开发有限公司（以下简称“元创投资”）贷款专户存款 10,995.76 元，子公司广亚集团及其下属单位截至 2024 年 12 月 31 日已背书或贴现尚未到期且未终止确认的票据合计金额 341,013,943.66 元，子公司知识城（广州）投资发展集团有限公司（原名：知识城现代金服（广州）集团有限公司，以下简称“投发集团”）质押定期存单 103,038,910.00 元。



注 2：子公司广州市启昇产业园开发有限公司（以下简称“启昇产业园”）于 2021 年 3 月 24 日签订了编号为 GZY476660120210001 的《应收账款质押合同》，质押物为贷款期内启昇产业园出租学校项目取得的全部租金等所有收入的应收账款，期末应收账款余额为 51,184,531.52 元。

注 3：子公司广州市启科产业园开发有限公司于 2024 年增加的抵押借款，抵押物为写字楼：广东省广州市黄埔区中新智慧园自编 TC（展厅）、C-1 栋、A-1 栋、A-2 栋及 A-3 栋、A-4 栋、B-5 栋-写字楼-00002/商业服务业设施用地；广东省广州市萝岗区广州市萝岗区中新知识城九龙大道以东，ZSCN-A3-2-商业服务业设施用地-00001，计入固定资产，固定资产期末账面价值 945,047,752.55 元。

子公司广州市龙狮房地产开发有限公司（以下简称“龙狮房地产”）于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为龙狮房地产中新广州知识城 ZSCN-E1 地块在建的 B7-B13、C11-C20 栋住宅合计 320 套在建工程；龙狮房地产中新广州知识城 ZSCN-E1 地块在建的 A3-S3、B5-B6、C9-C10 栋住宅及商业在建工程；中新广州知识城南起步区花莞高速以西以南，地块编号 ZSCN-E1。项目处于建设期，其中一标部分楼盘已完工，计入存货，期末账面价值 646,844,096.57 元。

子公司广州市启川投资发展有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于“中新广州知识城开放大道以西、九龙湖以北”的土地使用权（权证编号：粤（2021）广州市不动产权第 06072011 号），面积为 28,066.00 平方米，项目处于建设期，计入存货，期末账面价值 1,023,130,000.00 元。

子公司广州元上房地产开发有限公司（以下简称“元上房地产”）于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于广州市黄埔区长雅东街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号及广州市黄埔区长雅西街 2 号、4 号，共计 352 套在建工程，有关证书编号为穗规划资源建证[2022]5293 号、穗规划资源建证[2023]1315 号、穗规划资源建证[2022]5576 号、穗规划资源建证（2023）1358 号，不动产权证编号为：粤（2024）广州市不动产登记证明第 06003530-06003553、06003555-06003579、06003581-06003601、06003603-06003642、06003644-06003660、06003662-06003665、06003667-06003756、06003758、06003760、06003762、06003764-06003779 号，面积合计 65,862.8285 平方米，计入存货，期末评估价值为 2,066,715,000.00 元。

子公司元创投资于 2023 年新增的抵押借款，抵押物为元创投资名下土地使用权及其在建工程，位于广州市黄埔区九龙镇知识城北起步区开放大道以东、智慧东路以北，权证编号为粤（2022）广州市不动产权第 06015287 号，面积合计 75,946.00 平方米，计入存货及投资性房地产，期末账面价值分别为 2,867,447,774.00 元、558,895,412.00 元。

子公司广州元鼎房地产开发有限公司（以下简称“元鼎房地产”）于 2023 年增加的抵押贷款，2024 年 11 月新增 18 套在建工程抵押，抵押物位于广东省广州市黄埔区岭雅大街 2 号、4 号、6 号、8 号、10 号、12 号、14 号、16 号、18 号，广州市黄埔区岭雅三街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号、11 号、13 号、15 号、17 号（权证编号：粤（2024）广州市不动产证明第 06039937-06039942 号、粤（2024）广州市不动产证明第 06039944-06039946 号、粤（2024）广州市不动产证明第 06039948-06039957 号），面积合计 4,950.80 平方米，评估价值为 210,070,000.00 元。

子公司广州市启韵房地产开发有限公司于 2022 年增加的抵押借款，抵押物为位于“广州市黄埔区悦辰大街 36 号、38 号、44 号”的悦辰花园项目 A17、A18、A21 栋共 450 套在建工程，面积合计



47,036.1413 平方米，评估价值 88,286.84 万元。

子公司广州市越新投资发展有限公司于 2024 年增加的抵押借款，抵押物为权属编号为粤（2023）广州市不动产权第 06015857 号的越新投资地块二商业用地、粤（2023）广州市不动产权第 06015856 号的越新投资地块三科研/商务金融用地，计入存货，期末账面价值 281,914,516.00 元。

子公司广州市凯科星贸房地产开发有限公司（以下简称“凯科星贸”）于 2023 年增加的质押借款，抵押物为位于“科学城科学大道以北、凝彩路以东”的土地使用权（粤（2020）广州市不动产权第 06401119 号，面积为 9,574 平方米，以及 390 套在建办公室与在建酒店，项目处于建设期，计入存货，评估价值 1,898,201,000.00 元。

子公司广州知识城邻里中心开发有限公司（以下简称“邻里中心”）于 2019 年增加的抵押借款，抵押物为在“广州市萝岗区九龙镇九龙大道西侧 ZSCN-B2-1-1”用于开发城南邻里项目的土地使用权，面积 18,000 平方米，本期土地及土地上房屋建筑物计入固定资产与投资性房地产，固定资产期末账面价值为 5,843,589.11 元，投资性房地产期末账面价值为 386,220,864.00 元。

子公司知识城（广州）产业园发展集团有限公司（原名：知识城（广州）产业投资集团有限公司，以下简称“产发集团”）2024 年签订抵押借款，抵押合同编号：粤交银开发区 2024 年银团抵字 002 号；抵押物为知识城广场-广州市黄埔区凤梧路 17#、19#、15#楼栋，面积 103,338.2859 平方米，计入投资性房地产，期末账面价值为 1,625,840,178.69 元。

子公司邻里中心于 2021 年增加的抵押借款，抵押物为在“广州市黄埔区中新知识城九龙大道东侧，ZSCN-A41”用于开发知识城第二邻里项目的土地使用权，面积 12,000.00 平方米，2024 年 9 月土地抵押转为房产抵押。本期土地及土地上房屋建筑物计入固定资产与投资性房地产，固定资产期末账面价值为 998,652.60 元，投资性房地产期末账面价值为 403,378,899.00 元。

子公司广州市星健星粤房地产有限公司于 2019 年增加的抵押借款，抵押《不动产权证书》编号：粤 2016 广州市不动产权第 00230651 号，建筑面积 141,141.00 平方米，计入投资性房地产，期末账面价值 4,621,913,600.00 元。

子公司广州市全盛置业发展有限公司于 2024 年增加的抵押借款，抵押物为位于“黄埔区开创大道以北、香雪三路以西”的土地使用权，不动产权证书编号为“粤 2019 广州市不动产权第 06860102 号”，面积 22,365.00 平方米，计入在建工程，期末账面价值 612,349,065.35 元。

子公司广成铝业于 2020 年形成的抵押借款和 2023 年新增的为广亚铝业提供的抵押担保，抵押物为位于“佛山市三水中心科技工业区南边 C 区 1 号”的土地（产权证号：佛三国用（2007）第 20073100119 号），面积 333,604.27 平方米，计入无形资产，期末账面价值 37,515,530.55 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处‘老鼠沥’地段”的土地（产权证号：佛府南国用（2011）第 0601332 号），面积 64,743.60 平方米，计入无形资产，期末账面价值 783,320.29 元；位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处‘老鼠沥’地段”的房屋建筑物（粤房地权证佛字第 0200230489 号 A、粤房地权证佛字第 0200230492 号 A 等共计 4 处房产），位于“佛山市三水中心科技工业区南边 C 区 1 号”的房屋建筑物（粤（2022）佛三不动产权第 0077373 号、粤（2022）佛三不动产权第 0077269 号等共计 14 处房



产 1, 合计 18 处房产, 面积合计 234,141.01 平方米, 计入固定资产, 期末账面价值 153,942,939.85 元。

子公司广亚铝业为确保广亚铝业与广亚集团、广成铝业、广亚幕墙、广亚铝模在一定期限内连续发生的债务的清偿, 广亚铝业以自有财产向抵押权人兴业银行股份有限公司佛山分行提供抵押担保, 于 2024 年签订最高额抵押合同, 抵押物为位于“佛山市南海区狮山镇官窑永安大道西白沙桥东南侧”的房屋建筑物(粤房地权证佛字第 0200135835 号 A、粤房地权证佛字第 0200421487 号等共计 13 处房产)及位于“佛山市南海区狮山镇官窑办事处永安村委会”的工业用地(产权证号: 佛府南国用(2010)第 0605702 号), 房产面积 22,167.87 平方米, 计入固定资产, 期末账面价值 24,601,096.36 元。工业用地面积 45,406.00 平方米, 计入无形资产, 期末账面价值 10,533,111.39 元。

子公司山东知识城广亚铝业有限公司(原名: 临沂市骏富金属制品有限公司, 以下简称“山东知识城”)于 2021 年形成的为山东知识城、广成铝业提供的抵押担保, 不动产权证编号为: 鲁(2021)临沂市不动产证明第 0177194 号、鲁(2021)临沂市不动产证明第 0177187 号, 抵押物为位于“经济技术开发区华夏路与联邦路交汇处”的工业用地, 面积 39,938.00 平方米, 计入无形资产, 期末账面价值 6,705,530.30 元; 位于“经济开发区梅埠街道”的工业用地, 面积 332,905.90 平方米, 计入无形资产, 期末账面价值 54,734,142.26 元; 位于“经济区华夏路 99 号 1 号楼 101”的房屋建筑物, 面积 33,650.00 平方米, 计入固定资产, 期末账面价值 17,467,441.06 元。

子公司广州钜富创业服务有限公司(以下简称“钜富创业”)于 2023 年增加的抵押借款, 抵押物位于“广州开发区布岭路 79 号(永和大道以东、布岭路以南)”的房产, 权证编号: 粤(2023)广州市不动产权第 06041949 号房产), 面积 30,492.00 平方米, 计入投资性房地产, 期末账面价值 1,030,049,954.00 元。

注 4: 子公司知识城(广州)融资租赁有限公司于 2024 年 2 月发行的公司债券知租第一期 ABS(以下简称“资金支持计划”), 以放入资金支持计划中资产池的基础资产对承租人享有的租金请求权和其他权利及其附属担保权益转让给金元证券股份有限公司(管理人), 资金支持计划期间为 2024 年 2 月 29 日至 2026 年 1 月 19 日。上述基础资产期末账面价值 132,944,688.18 元(其中: 一年内到期的非流动资产账面价值 122,556,293.43 元, 长期应收款账面价值 10,388,394.75 元)。

注 5: 本公司与中国农业银行股份有限公司广州开发区支行签署的《权利质押合同》(编号: 44100420210003801), 以本公司持有子公司知识城(广州)商旅发展集团有限公司(原名: 知识城(广州)商旅服务集团有限公司, 以下简称“商旅集团”)100.00%的股权作质押, 质押期间为 2021 年 7 月 30 日至 2028 年 6 月 21 日。商旅集团股权期末账面价值 944,962,630.00 元。

本公司与中国民生银行股份有限公司广州分行签署《质押合同》(编号: 公质字第 ZH2200000025512 号、公质字第 ZH2300000021773 号), 以本公司持有子公司钜富创业 100.00%的股权作质押, 质押期间分别为 2022 年 3 月 24 日至 2029 年 3 月 23 日、2023 年 2 月 20 日至 2029 年 3 月 23 日。钜富创业 100.00%的股权期末账面价值 361,000,000.00 元。

本公司与渤海银行股份有限公司中山分行签署《渤海银行股份有限公司非上市公司股权质押协议》(编号: 渤中分非中市股质(2022)第 022 号), 以本公司持有广州市力鑫科技产业园有限公



司（以下简称“力鑫产业园”）90.00%的股权作质押，质押期间为质押登记办理完成之日起至全部被担保债务被无条件地并不可撤销地支付和偿还完毕之日、或协议项下所设定的担保被无条件地并不可撤销地解除和履行完毕之日止的期间。力鑫产业园 90.00%的股权期末账面价值 279,000,000.00 元。

本公司以广州市弘鑫房地产开发有限公司 14.70%股权为广州市弘鑫房地产开发有限公司的银行贷款提供质押担保，广州市弘鑫房地产开发有限公司 14.70%股权期末账面价值 778,252,337.33 元。

本公司以广州黄埔文冲东片投资有限公司 14.70%股权为广州黄埔文冲东片投资有限公司的银行贷款提供质押担保，截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司对其尚未实际出资，认缴出资金额为 14,700,000.00 元。

本公司与中国工商银行股份有限公司广州开发区分行签署《质押合同》（编号：0360200115-2024 年开发（质）字 0004 号、360200115-2024 年开发（质）字 0313 号），以本公司持有凯科星贸 100.00%的股权作质押。凯科星贸 100.00%的股权期末账面价值 1,119,265,115.00 元。

子公司知识城（广州）城市发展集团有限公司（原名：知识城（广州）城市开发投资集团有限公司，以下简称“城投集团”）与平安银行股份有限公司签署的《银团贷款质押合同》（编号：元鼎银团质字 20230919 第 001 号），以其持有子公司元鼎房地产 100%股权的股权作质押，质押期间为 2023 年 10 月 11 日至 2028 年 10 月 7 日。元鼎房地产股权期末账面价值 1,469,158,830.00 元。

子公司城投集团与交通银行股份有限公司广东省分行签署《银团贷款质押合同》（编号：粤交银开发区 2022 年银团股权质押字 001 号），以其持有元上房地产 100.00%的股权作质押，质押期间为 2022 年 9 月 29 日至 2026 年 9 月 27 日。元上房地产股权期末账面价值 1,808,555,550.00 元。

子公司城投集团以持有的广州元沣置业有限公司（以下简称“元沣置业”）75%股权为元沣置业的银行贷款提供质押担保，元沣置业 75%股权期末账面价值 241,962,884.69 元。

子公司中新广州知识城投资开发有限公司（以下简称“中新知识城”）与中信银行股份有限公司广州分行签署的《权利质押合同》（编号：（2020）穗银开权质字第 0011 号、（2020）穗银开权质字第 0013 号及补充协议（2023）穗银开权字第 0045 号），以其持有的广州新侨教育投资有限公司（以下简称“新侨教育”）40.00%股权作质押，质押期间分别为 2020 年 11 月 27 日至 2035 年 11 月 25 日、2021 年 2 月 8 日至 2035 年 11 月 25 日。新侨教育 40%股权期末账面价值 20,259,914.27 元。

子公司中新知识城与中国银行股份有限公司广州越秀支行签署的《质押合同》（编号：GZY476660120210002 号），以其持有广州市启昇产业园开发有限公司（以下简称“启昇产业园”）的 100.00%股权作质押，质押期间 2021 年 4 月 29 日至 2038 年 4 月 28 日。启昇产业园股权期末价值 229,425,800.00 元。

子公司中新知识城与星展银行（中国）有限公司广州分行签署《股权质押协议》，以其持有的中新（广州）能源服务有限公司（以下简称“中新能源”）40.00%股权作质押，质押期间为 2024 年 8 月 30 日至至所有担保债务被无条件且不可撤销地全额清偿并且贷款协议项下的授信额度没有任何剩余之日止的期间。中新能源 40.00%股权期末账面价值 972,848.72 元。



（六十六）外币货币性项目

1、外币货币性项目

项目	外币金额	折算率	人民币金额
货币资金	—	—	6,840,611.70
其中：美元	71,156.17	7.1884	511,499.02
港币	4,876,758.27	0.9260	4,516,073.23
澳大利亚元	376,460.08	4.5070	1,696,705.58
新加坡元	21,861.59	5.3214	116,333.87
应收账款	—	—	162,993,898.33
其中：美元	2,119,687.00	7.1884	15,237,158.03
港币	129,800,939.81	0.9260	120,200,862.30
澳大利亚元	6,114,017.75	4.5070	27,555,878.00
应付债券	—	—	3,234,780,000.00
其中：美元	450,000,000.00	7.1884	3,234,780,000.00
应交税费	—	—	922,637.36
其中：港币	982,952.00	0.9260	910,252.87
新加坡元	2,327.30	5.3214	12,384.49
其他应收款	—	—	725,883.31
其中：港币	783,857.40	0.9260	725,883.31
应付账款	—	—	12,158,463.34
其中：港币	13,129,522.85	0.9260	12,158,463.34

2、境外经营实体说明

公司名称	记账本位币	主要经营地	记账本位币选择依据
中新广州知识城投资开发有限公司新加坡分公司	新加坡元	新加坡	当地主要流通币种
香港港亚国际有限公司	港元	香港	当地主要流通币种

八、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
知识城广亚（广州）建筑工程有限公司	2024-11-26	1,080,000.00	100.00	购买	2024-11-26	工商变更及交割手续		-199.79

2、合并成本及商誉

项目	知识城广亚（广州）建筑工程有限公司
合并成本	1,080,000.00



项目	知识城广亚（广州）建筑工程有限公司
—现金	- 1,080,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	1,080,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1,080,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

3、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	知识城广亚（广州）建筑工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付账款		
其他应收款		
存货		
合同资产		
其他流动资产		
长期股权投资		
固定资产		
在建工程		
使用权资产		
无形资产	1,080,000.00	
长期待摊费用		
其他非流动资产		
递延所得税资产		
负债：		
短期借款		
应付票据		
应付账款		
预收账款		
合同负债		
应付职工薪酬		



项 目	知识城广亚（广州）建筑工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
应交税费		
其他应付款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
长期借款		
租赁负债		
长期应付款		
递延收益		
递延所得税负债		
净资产	1,080,000.00	
减：少数股东权益		
取得的净资产	1,080,000.00	

（二）同一控制下企业合并

本公司本报告期未发生同一控制下企业合并情形。

（三）反向购买

本公司本报告期未发生反向购买情形。

（四）处置子公司

- 1、本公司本报告期未发生处置子公司情形。
- 2、本公司本报告期未发生通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

（五）其他原因的合并范围变动

1、本期新设子公司情况（金额单位：万元）

子公司名称	成立时间	注册资本	注册地	主要经营地
知信（广州）投资开发有限公司	2024-10-9	100.00	广东广州	广东广州
知城（广州）智能制造有限公司	2024-10-12	3,000.00	广东广州	广东广州
广州知城联晟城市更新有限公司	2024-9-14	1,000.00	广东广州	广东广州

2、报告期内注销子公司情况

本公司本报告期内未发生注销子公司的情况。

九、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、截至 2024 年 12 月 31 日本公司的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
知识城（广州）城市发展集团有限公司	广东广州	广东广州	企业管理咨询服务等	100.00		投资设立
广州元上房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
广州元居房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州市启韵房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发业务	51.00	24.500	其他
广州元鼎房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州浚元投资有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		80.00	投资设立
广州元乐房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州旺城城市开发投资有限公司（注1）	广东广州	广东广州	房地产业		39.20	投资设立
知信（广州）投资开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州市凯科星贸房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	100.00		非同一控制下的企业合并
知识城（广州）建设开发集团有限公司	广东广州	广东广州	建筑装饰和其他建筑业	100.00		投资设立
广州智泰贸易有限公司	广东广州	广东广州	建材批发		60.00	投资设立
知城（广州）建设工程有限公司	广东广州	广东广州	建筑业		100.00	非同一控制下的企业合并
知城（广州）建设管理有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	非同一控制下的企业合并
知城（广州）建设开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	广东广州	广东广州	农业	100.00		非同一控制下的企业合并
广州科学城文化教育投资有限公司	广东广州	广东广州	文化会展服务		100.00	非同一控制下的企业合并
广州科云文旅发展有限公司	广东广州	广东广州	文化会展服务		51.00	非同一控制下的企业合并
广州九龙湖农业发展有限公司	广东广州	广东广州	农业		100.00	非同一控制下的企业合并
广州和信投资开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		90.00	投资设立
广州知城生态农业发展有限公司	广东广州	广东广州	生态保护和环境治理业		100.00	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业	100.00		非同一控制下的企业合并
广州智创产业园投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发业务		100.00	其他
广州元博产业园投资有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
广州元创投资开发有限公司	广东广州	广东广州	装卸搬运和运输代理业		100.00	投资设立
知识城（广州）城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	城市运营管理		75.50	投资设立
广州知城商业管理有限公司	广东广州	广东广州	生物科技		100.00	非同一控制下的企业合并
广州智慧城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
广州钜富创业服务有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业		100.00	非同一控制下的企业合并
广州智英投资运营有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		100.00	投资设立
广州知城悠活城市运营管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		60.00	投资设立
广州侨知物业管理有限公司	广东广州	广东广州	物业管理		70.00	投资设立
知识城（广州）科技产业服务有限公司	广东广州	广东广州	招商引资		100.00	投资设立
广州市力鑫科技产业园有限公司	广东广州	广东广州	房屋租赁	100.00		非同一控制下的企业合并
知城（广州）智能制造有限公司	广东广州	广东广州	专用设备制造		100.00	投资设立
知识城（广州）商旅发展集团有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	100.00		投资设立
广州知识城邻里中心开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		88.1875	同一控制下的企业合并



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
广州新东园商业中心发展有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
广州智体投资运营有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
知城（广州）酒店管理有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
知城（广州）酒店投资有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
知城（广州）人才创新有限公司	广东广州	广东广州	人力资源服务		100.00	投资设立
知城（广州）商业发展有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		100.00	投资设立
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	广东广州	广东广州	金属制品业	51.00		非同一控制下的企业合并
广亚铝业有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市广成铝业有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市广亚铝模科技有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市广亚幕墙门窗系统工程有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
山东知识城广亚铝业有限公司	山东临沂	山东临沂	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
香港港亚国际有限公司	香港	香港	国际贸易		51.00	非同一控制下的企业合并
佛山市南海骏富金属制品有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
广东广亚控股有限公司	广东佛山	广东佛山	商业服务业		51.00	非同一控制下的企业合并
广东广亚新能源科技有限公司	广东佛山	广东佛山	金属制品业		51.00	非同一控制下的企业合并
知城广亚（广州）国际贸易有限公司	广东广州	广东广州	国际贸易		51.00	非同一控制下的企业合并
知识城广亚（广州）建筑工程有限公司	广东广州	广东广州	门窗制造加工；建筑装饰		51.00	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）城市更新集团有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业	100.00		投资设立
广州市知凯投资有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
广州知城新晟城市更新有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
广州知城栖梧城市开发投资有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
广州知城联晟城市更新有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	100.00		同一控制下的企业合并
广州保税区报关储运有限公司	广东广州	广东广州	其他仓储业	-	54.8638	投资设立
广州华南海物业管理有限公司	广东广州	广东广州	物业管理		100.00	投资设立
广州经济技术开发区东江口岸发展有限公司	广东广州	广东广州	港口经营		100.00	投资设立
广州华南海股份有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业	15.58	44.2453	投资设立
广州开发区货检管理服务有限公司	广东广州	广东广州	装卸搬运和运输代理业		82.8482	投资设立
广州开发区报关行有限公司	广东广州	广东广州	商业服务业		82.8482	投资设立
知识城（广州）融资租赁有限公司	广东广州	广东广州	融资租赁服务		65.00	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）创业投资基金管理有限公司	广东广州	广东广州	金融服务业	51.00	49.00	非同一控制下的企业合并
知识城一期（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	金融服务业	30.00	70.00	投资设立
知创壹号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	私募股权投资基金		100.00	投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
知创贰号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	私募股权投资基金		100.00	投资设立
广州知创管理咨询有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理		100.00	投资设立
知创叁号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	私募股权投资基金	99.80	0.20	投资设立
广州知睿合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	资本市场服务	99.00	0.50	投资设立
知识城（广州）高科技产业投资基金合伙企业（有限合伙）	广东广州	广东广州	私募股权投资基金	99.90	0.10	投资设立
广州开发区贰号城市更新合伙企业（有限合伙）（注2）	广东广州	广东广州	投资与资产管理	35.98	0.02	投资设立
广州知侨有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	90.00		投资设立
广州市星健星粤房地产有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		90.00	非同一控制下的企业合并
知识城（广州）投资发展集团有限公司	广东广州	广东广州	投资与资产管理	100.00		投资设立
中新广州知识城投资开发有限公司（注3）	广东广州	广东广州	商务服务业	50.00		投资设立
卓越软件转移咨询服务（广州）有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
广州市万鑫投资开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市龙狮房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启科产业园开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启昇产业园开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启珩物业管理有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启川投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州市启晟产业园区运营管理有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	投资设立
广州中新国际知识产权创新服务中心有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业		50.00	投资设立
广州市越新投资发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产业		50.00	非同一控制下的企业合并
广州市全盛置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产租赁经营	100.00		非同一控制下的企业合并

注1：公司对广州旺城城市开发投资有限公司（以下简称“旺城投资”）持股比例 39.2%，但公司对其具有实质控制权。根据合作协议约定，股东广州市黄埔区龙湖街旺村村经济联合社（以下简称“旺村经联社”）、广州浚元投资有限公司（为本公司间接持股 80%的子公司，以下简称“浚元投资”）对旺城投资分别持股 51%、49%，旺村经联社除应认缴及实缴的注册资本外，不承担本项目（包括融资区和安置区）任何建设开发、经营管理等成本和费用，也不承担项目公司的开发经营风险，最终获得复建安置区内的所有建设物业的权属和收益；浚元投资自行承担项目公司的开发经营风险，并享受开发经营融资区地块的物业所产生的成果和收益。在浚元投资完成复建安置区全部物业竣工验收；交付使用并进行产权初始登记后，旺村经联社应将所持旺村投资的股权以其实缴出资额作价转让给浚元投资。此外，旺城投资董事会成员 7 名，旺城经联社和浚元投资分别占 3 名、4 名。根据公司章程约定，董事会决议必须经全体董事的过半数通过，即浚元投资可以控制董事会。综上所述，我们认为本公司和浚元投资实际控制旺城投资。

注2：公司对广州开发区贰号城市更新合伙企业（有限合伙）（以下简称“贰号城更”）持股比例 36%，但公司对其具有实质控制权。根据合伙协议约定，本公司和科学城（广州）投资集团有



限公司（以下简称“科学城集团”）各持股 35.98%、广州高新区投资集团有限公司持股 12%、广州开发区投资集团有限公司和广州凯得投资有限公司各持股 8%、广州知创管理咨询有限公司（为本公司间接持股 100%的子公司，以下简称“知创管理”）和广州科畅投资合伙企业（有限合伙）各持股 0.02%，其中知创管理和广州科畅投资合伙企业（有限合伙）担任普通合伙人，并由知创管理担任执行事务合伙人。合伙企业设立投资决策委员会，共五名，由本公司、知创管理、广州科畅投资合伙企业（有限合伙）、科学城集团和广州高新区投资集团有限公司各派一名，各委员一人一票，对于所决策的项目，投资决策委员会形成决议须经四名投资决策委员及以上（含本数）表决通过方为有效。本公司、知创管理、广州科畅投资合伙企业（有限合伙）和科学城集团签订了《一致行动人协议》，基于对目标企业（即“貳号城更”）战略发展的共同认知及各方共同利益高度一致的基础上，为保障目标企业治理结构的有效性、规范运作和目标企业的长期持续稳定发展，各方同意，就目标企业投资决策委员会所涉及重大事项，长期保持统一行动，包括但不限于表决权、提案权、提名权等相关权利。若各方无法对相关议案或表决事项达成一致意见，应再充分沟通协商，努力达成一致意见。协商不成的，则以知创管理的意见作为各方最终意见，各方须按上述最终意见、要求各自委派的委员行使权利。综上所述，我们认为本公司实际控制貳号城更。

注 3：公司对中新广州知识城投资开发有限公司持股比例 50.00%，但公司对中新广州知识城投资开发有限公司及其下属子公司具有实质控制权。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	2024 年归属于少数股东的损益	2024 年向少数股东分派的股利	2024 年少数股东权益余额
中新广州知识城投资开发有限公司	50.00	76,992,670.57	109,500,000.00	5,068,955,084.05
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	49.00	-282,455,592.65		-519,889,796.29

（1）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额		
	流动资产 ^①	非流动资产 ^②	资产合计
中新广州知识城投资开发有限公司	11,947,978,892.58	4,042,753,537.30	15,990,732,429.88
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	3,955,804,467.53	3,909,552,679.42	7,865,357,146.95

（续）

子公司名称	期末余额		
	流动负债	非流动负债	负债合计
中新广州知识城投资开发有限公司	3,083,770,369.16	2,769,051,892.62	5,852,822,261.78
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	8,241,541,022.68	684,712,591.12	8,926,253,613.80

（续）

子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
中新广州知识城投资开发有限公司	395,240,042.36	191,765,026.59	191,729,990.51	-956,638,338.83



子公司名称	本期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
知识城广业（广州）控股集团有限公司	7,398,731,176.44	-576,660,728.32	-576,438,978.79	301,687,354.93

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1、在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2024 年 1 月 22 日，城投集团收购广州元乐房地产开发有限公司剩余 2%的股权，收购完成后，城投集团对其持股 100%。

2、交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	广州元乐房地产开发有限公司
购买成本	39,796,400.00
——现金	39,796,400.00
——非现金资产的公允价值	
购买成本	39,796,400.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	39,765,826.97
差额	30,573.03
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	30,573.03

（三）在合营企业或联营企业中的权益

重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州知识城腾飞科技园开发有限公司（注 1）	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		51.03	权益法
广州科锦投资开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业	15.00		权益法
广州知程瀚合伙企业（有限合伙）	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		49.96	权益法
广州知识城置业发展有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		40.00	权益法
广州市璧湖房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		22.99	权益法
广州市满庭芳房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		40.00	权益法
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		40.00	权益法
广州市启日房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		10.00	权益法
捷创（广州）投资运营有限公司	广东省广州市	广东省广州市	商业服务业	50.00		权益法



合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州元沅置业有限公司（注2）	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		75.00	权益法
银海光圆（广州）集团有限公司	广东省广州市	广东省广州市	科学研究和技术服务业	20.00		权益法
广州智埔科技有限公司	广东省广州市	广东省广州市	科学研究和技术服务业		49.00	权益法
广州市弘鑫房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业	14.70		权益法
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	广东省广州市	广东省广州市	投资管理	29.90		权益法
广州市启坤房地产开发有限公司	广东省广州市	广东省广州市	房地产业		10.00	权益法
广纳美康（广州）科技有限公司（注3）	广东省广州市	广东省广州市	生物科技推广服务业		56.25	权益法

注1：子公司中新知识城与合作方 Ascendas GKC Investment Pte.Ltd.（以下简称“Ascendas GKC”）分别以公允价值为人民币 272,000,000.00 元的土地使用权和货币资金人民币 261,000,000.00 元注资成立广州知识城腾飞科技园开发有限公司（以下简称“腾飞科技园”）。双方同意腾飞科技园分配收益时，无论采用何种合法形式，双方均应按下列比例分配腾飞科技园的收益：中新知识城有权获得腾飞科技园所有收益中的 48%，Ascendas GKC 有权获得腾飞科技园所有收益中的 52%。

此外，腾飞科技园共有董事 7 名，其中中新知识城占 3 名，根据公司章程约定，腾飞科技园重大决策须经董事会三分之二以上的表决权通过，且至少包括一名中新知识城委派的董事和一名由 Ascendas GKC 委派的董事。如上所述，中新知识城与 Ascendas GKC 共同控制腾飞科技园。

注2：子公司城投集团对元沅置业持股比例为 75%，但对其按合营企业核算。原因为：根据广州丰博企业管理有限公司、城投集团、广州嘉昱房地产发展有限公司和元沅置业于 2023 年 8 月 21 日签订的《ZSCN-E2 地块项目四方协议书》，约定董事会成员 4 人，其中广州嘉昱房地产发展有限公司委派 1 人，城投集团委派 3 人；涉及项目整体成本预算、销售定价需由全体董事表决同意方可通过，因该重大经营事项的决策限制，导致城投集团不能通过行使表决权而影响其可变回报，尚不能绝对控制元沅置业。

注3：子公司知识城（广州）创业投资基金管理有限公司（以下简称“创投基金”）对广纳美康（广州）科技有限公司（以下简称“广纳美康”）持股比例为 56.25%，但对其按合营企业核算。原因为：根据合作协议约定，广纳美康董事会成员 5 人，其中创投基金委派 3 名，另一股东纳米谷（广东）科技集团有限公司委派 2 名，但董事会决议的一般事项需经代表公司股权三分之二以上（含本数）表决权的股东通过，特殊事项需全体股东一致通过。如上所述，创投基金与纳米谷（广东）科技集团有限公司共同控制广纳美康。

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括理财产品、股权投资、借款、应收账款、应付账款、长期应付款，



各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险主要包括：信用风险、流动性风险、利率风险、外汇风险、价格风险。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融工具风险对公司经营的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

1、信用风险

本公司除现金以外的货币资金主要存放于信用良好的金融机构，管理层认为其不存在重大的信用风险，预期不会因为对方违约而给公司造成损失。

对应收账款，该部分金融资产的信用风险来源于交易对手的违约，本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的销售政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。为监控本公司的信用风险，本公司按照账龄、到期日及逾期天数等要素对公司的客户欠款进行分析和分类。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司已将应收账款按风险分类计提了减值准备。

2、流动性风险

本公司制定了现金管理相关的内部控制制度，定期编制资金滚动预算，实时监控短期和长期的流动资金需求，通过合理运用银行借款、商业信用等渠道以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

3、利率风险

本公司本年面临的市场利率变动的风险主要来源于本公司以浮动利率计息的融资借款。由于本公司持续监控市场利率水平，并依据最新的市场状况及时作出调整，以降低利率波动对公司造成的风险。

本公司持有的计息金融工具如下：

项目	金额
固定利率金融工具	
金融负债	
其中：短期借款	17,642,749,731.87
其他应付款	1,285,192,051.88
一年内到期的非流动负债	10,518,871,101.68
其他流动负债	8,919,458,275.56
长期借款	14,479,908,125.66
应付债券	8,500,000,000.00
租赁负债	135,930,828.36



项目	金额
长期应付款	781,604,037.27
其他非流动负债	1,601,200,000.00
合计	63,864,914,152.28

4、汇率风险

汇率风险来源于以记账本位币之外的货币进行计价的金融工具。本公司在境外设有以人民币之外的币种作为记账本位币的子公司，因此人民币汇率波动对公司经营业务产生一定的影响。针对预计存在的汇率风险，公司管理层采用有利的结算方式等积极防范措施，将风险控制在可接受范围内。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司外币货币性项目主要系美元、港元、新加坡元。该等币种由于使用较少且金额较小，其汇率变动对本公司经营活动不构成重大影响。

5、价格风险

价格风险是指由于基础资产价格变动导致衍生工具价格变动或价值变动而引起的风险。公司秉持服务于现货、即以现货采购方案为基础原则，以风险控制为核心原则，规避商品价格风险、信用风险等，减少原料商品价格波动对生产经营的影响。

十一、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	324,955,037.16	358,088,767.13	22,863,751,432.42	23,546,795,236.71
（一）交易性金融资产	324,955,037.16	358,088,767.13	1,395.68	683,045,199.97
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	324,955,037.16	358,088,767.13	1,395.68	683,045,199.97
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	324,955,037.16			324,955,037.16
（3）衍生金融资产				
（4）其他		358,088,767.13	1,395.68	358,090,162.81
2、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			140,000,000.00	140,000,000.00
（四）其他非流动金融资产			6,334,373,936.10	6,334,373,936.10
（五）投资性房地产			16,389,376,100.64	16,389,376,100.64
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物			16,389,376,100.64	16,389,376,100.64
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
二、非持续的公允价值计量				



项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(一) 持有待售资产				
投资性房地产				
长期股权投资				
资产合计	324,955,037.16	358,088,767.13	22,863,751,432.42	23,546,795,236.71

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的交易性金融资产期末公允价值根据相同资产或负债在活跃市场上的报价为依据确定公允价值。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目市价的确定依据

第二层次公允价值计量项目为银行理财产品，按合同预期收益率作为公允价值的合理估计进行计量。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的其他非流动金融资产、其他权益工具投资及投资性房地产期末公允价值根据聘请的第三方评估机构的评估值为依据确定公允价值。

十二、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	截至 2024 年 12 月 31 日	
				母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
广州经济技术开发区管理委员会	广东广州	政府部门		90.56%	90.56%

注：本公司的最终控制方为广州经济技术开发区管理委员会。

(二) 本公司的子公司情况

详见附注九、（一）、1“截止至 2024 年 12 月 31 日本公司的构成”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注九、（三）“在合营企业或联营企业中的权益”。本报告期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
广州德尔信钢结构有限公司	联营企业
广州知识城置业发展有限公司	联营企业
广州穗新建设投资有限公司	联营企业
拷贝威知识产权运营（广东）有限公司	联营企业
广州市璧湖房地产开发有限公司	合营企业
广州市满庭芳房地产开发有限公司	合营企业
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	合营企业
广州市启坤房地产开发有限公司	联营企业



合营或联营企业名称	与本公司的关系
广州市启日房地产开发有限公司	联营企业
广西广银商务有限公司	联营企业
广州新侨教育投资有限公司	合营企业
广州知誉城市更新有限公司	联营企业
上海重达实业发展有限公司	联营企业
广州科奖星城投资发展有限公司	联营企业
中新（广州）能源服务有限公司	联营企业
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	联营企业
黄埔轮胎（广州）技术有限公司	联营企业
知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	联营企业
广州樾胜房地产开发有限公司	联营企业
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	联营企业
知城（广州）设计装修工程有限公司	联营企业
广州知城合创城市更新投资有限公司	联营企业
广州市宝穗贸易有限公司	联营企业
穗港城投资（广州）有限公司	联营企业
广州力华中星创业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
广州鼎汇城改投资有限公司	联营企业
广州市知更城投资有限公司	合营企业
广州峻和投资有限公司	合营企业
华南产业园运营（广州）有限公司	合营企业
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	合营企业
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司	合营企业
广州市广埔石化产品贸易公司	合营企业
广纳美康（广州）科技有限公司	合营企业
广州黄埔文冲东片投资有限公司	联营企业
广州市弘鑫房地产开发有限公司	联营企业
黄埔智算（广州）有限公司	联营企业
广州元沅置业有限公司	合营企业
金石滩（广州）科技创新有限公司	联营企业
广州粤知科技有限公司	联营企业
银海光圈（广州）集团有限公司	联营企业
广州市建铤建筑技术咨询有限公司	联营企业
广州智埔科技有限公司	联营企业
广州知城检验检测有限公司	联营企业
广州湾区颠覆性技术创新园有限公司	联营企业
广东软通工业互联网科技创新研究院有限公司	联营企业
中新肿瘤临床医学研究转化（广州）有限责任公司	合营企业



合营或联营企业名称	与本公司关系
龙岩广龙合作产业园管理有限公司	联营企业
广州宝能汽车有限公司	联营企业

(五) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州尼尔森爱科市场研究有限公司	参股企业
道达尔润滑油（中国）有限公司	参股企业
广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	参股企业
广州百佳永辉超市有限公司	参股企业
广州希姆半导体科技有限公司	参股企业
上海壁仞科技股份有限公司	参股企业
杭州数梦工场科技有限公司	参股企业
广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	参股企业
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	合营企业的子公司
广州保税物流中心有限公司	合营企业的子公司
广州科城新材运营管理有限公司	合营企业的子公司
广州市粤新商业管理有限公司	联营企业的子公司
广州岭秀房地产开发有限公司	联营企业的子公司
清远市广清房地产开发有限公司	联营企业的子公司
广州黄埔银海光园产业孵化器有限公司	联营企业的子公司
广西广银铝业有限公司	其他关联方
昆山昆安置业有限公司	其他关联方
广亚铝业（香港）有限公司	其他关联方
佛山市锦晟商贸有限公司	其他关联方
佛山市湘融金属材料有限公司	其他关联方
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	其他关联方
上海喜晟金属材料有限公司	其他关联方
广东映红园林工程有限公司	其他关联方
临沂富腾金属材料有限公司	其他关联方
甘肃广银铝业有限公司	其他关联方
山东广银铝业有限公司	其他关联方
宁夏广银铝业有限公司	其他关联方
安徽广银铝业有限公司	其他关联方
江西广银铝业有限公司	其他关联方
广州科学城蓝色经济投资有限公司	其他关联方
广东德辰铝业有限公司	其他关联方
黎洁贞	其他关联方
中国广亚集团控股有限公司	其他关联方
星桥投资开发咨询（广州）有限公司	其他关联方



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
裕廊腾飞（上海）管理有限公司	其他关联方
广州市凯荔置业有限公司	其他关联方
凯德商用房产管理咨询（上海）有限公司	其他关联方
科学城（广州）信息科技集团有限公司	其他关联方
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	其他关联方
科城状元里（广州）投资有限公司	其他关联方
科学城（广州）国际贸易有限公司	其他关联方
科学城（广州）融资租赁有限公司	其他关联方
Knowledge City Pte. Ltd	其他关联方
科学城（广州）城市更新集团有限公司	其他关联方
凯德管理（上海）有限公司	其他关联方
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	其他关联方
悦埔云集创意文化（广州）有限公司	其他关联方
广州华瑞云栖投资开发有限公司	其他关联方
广保国际集团有限公司	其他关联方
达闼机器人（广州）有限公司	其他关联方
广州知识城配电有限公司	其他关联方
广西广银铝业有限公司田阳分公司	其他关联方
广州保税区金兴国际贸易公司	其他关联方
广州开发区投资控股有限公司	其他关联方
广州峻森投资有限公司	其他关联方
广东田宇控股集团有限公司	其他关联方
广州经济技术开发区东江集装箱仓码有限公司	其他关联方
广州市乐耀实业投资有限公司	其他关联方
广州合鑫城市更新投资有限公司	其他关联方
广州骏驭仓储服务有限公司	其他关联方
中建八局（广州）城市更新投资有限公司	其他关联方
广州市嘉巽投资咨询有限公司	其他关联方
广州侨鑫物业有限公司	其他关联方
广州市悠活盛智物业管理有限公司	其他关联方
广东泰润置业有限公司	其他关联方
廣亞鋁業（香港）有限公司	其他关联方
内蒙古广银铝业有限公司	其他关联方
广州粤境通供应链管理有限公司	其他关联方
广州保税区广保物业管理有限公司	其他关联方
科学城（广州）投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州高新区投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
广州开发区产业基金投资集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州开发区控股集团有限公司	受同一最终控制方控制的企业
科学城（广州）发展集团有限公司	其他关联方
广州科学城水务投资集团有限公司	其他关联方
广州凯云生态环境科技有限公司	其他关联方
广州开发区市政工程有限公司	其他关联方
广州开发区建设工程检测中心有限公司	其他关联方
科学城（广州）环保产业投资集团有限公司	其他关联方
广东华晨运营管理有限公司	其他关联方
凯德置地（中国）投资有限公司	其他关联方
广州经济技术开发区房地产企业联合有限公司	其他关联方
深圳达闼科技机器人有限公司	其他关联方
达闼机器人（北京）有限公司	其他关联方
广州志远城市更新投资有限公司	其他关联方

（五）关联方交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况（金额单位：万元）

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	采购商品		109.85
广保国际集团有限公司	接受劳务	67.63	
广州开发区建设工程检测中心有限公司	接受劳务		45.00
广州市启日房地产开发有限公司	资金占用费	20.43	7.41
广州市粤新商业管理有限公司	接受劳务		2.57
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	接受劳务	20.80	21.89
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	接受劳务	47.78	14.74
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	资金占用费	42.35	33.99
科学城（广州）国际贸易有限公司	采购商品	2,220.39	8,927.81
科学城（广州）环保产业投资集团有限公司	接受劳务	56.60	18.11
科学城（广州）投资集团有限公司	旧城改造咨询服务费		6,473.18
广州峻森投资有限公司	资金占用费	117.60	167.03
科学城（广州）投资集团有限公司	采购商品	529.40	
广州元沅置业有限公司	水电费	0.14	
广亚铝业（香港）有限公司	采购商品	5.60	
达闼机器人（广州）有限公司	接受劳务	4.30	
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	资金拆借利息	186.53	
合计		3,319.55	15,821.58

（2）出售商品/提供劳务情况（金额单位：万元）



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
佛山市锦晟商贸有限公司	提供劳务	-61.13	-23.30
佛山市锦晟商贸有限公司	销售商品	-73.01	
广纳美康（广州）科技有限公司	提供劳务		1,015.62
广州保税区广保物业管理有限公司	销售商品	0.03	0.06
广州鼎汇城改投资有限公司	三旧改造		77.36
广州黄埔银海光圈产业孵化器有限公司	提供劳务	76.11	4,961.71
广州峻森投资有限公司	资金占用费		1,468.18
广州开发区产业基金投资集团有限公司	资金占用费	366.68	1,690.36
广州科奖星城投资发展有限公司	资金占用费		1.55
广州岭秀房地产开发有限公司	资金占用费	553.05	479.11
广州市嘉巽投资咨询有限公司	提供劳务	5.86	6.71
广州市乐耀实业投资有限公司	提供劳务		4,520.43
广州市粤新商业管理有限公司	提供劳务	81.01	211.40
广州元泮置业有限公司	提供劳务	25.20	659.48
广州粤境通供应链管理有限公司	提供劳务	0.06	0.53
广州知识城配电有限公司	提供劳务	69.97	69.84
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	提供劳务	104.31	120.87
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	资金占用费		33.99
广州知誉城市更新有限公司	三旧改造		73.56
广州智埔科技有限公司	提供劳务	181.13	362.26
凯德管理（上海）有限公司	资金占用费	1,342.77	1,693.85
科城状元里（广州）投资有限公司	融资租赁利息	41.68	180.83
科学城（广州）融资租赁有限公司	融资租赁利息		16.24
科学城（广州）投资集团有限公司	资金占用费	14,517.39	15,076.24
清远市广清房地产开发有限公司	提供劳务	79.90	62.87
知城（广州）设计装修工程有限公司	提供劳务	29.79	55.82
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司	提供劳务	-7.72	3.45
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	提供劳务	48.07	53.46
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	资金占用费	4,084.32	5,261.16
广州凯云生态环境科技有限公司	提供劳务	180.63	194.48
科学城（广州）投资集团有限公司	提供劳务	0.08	
科学城（广州）投资集团有限公司	转让房产	1,312.91	
广州市启坤房地产开发有限公司	提供劳务	0.46	
广州新侨教育投资有限公司	资金占用费	227.75	
中新（广州）能源服务有限公司	提供劳务	17.53	
广州知誉城市更新有限公司	资金占用费	1,684.41	
广州鼎汇城改投资有限公司	资金占用费	1,112.58	
广州黄埔文冲东片投资有限公司	提供劳务	2,059.93	



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
广州市弘鑫房地产开发有限公司	提供劳务	1,931.74	
广东华晟运营管理有限公司	资金占用费	52.69	
中建八局（广州）城市更新投资有限公司	资金占用费	10,384.21	
广州元泮置业有限公司	资金占用费	1,191.23	
深圳达闼科技机器人有限公司	提供劳务	0.09	
达闼机器人（北京）有限公司	提供劳务	0.05	
达闼机器人（广州）有限公司	提供劳务	111.17	64.72
广州知城合创城市更新投资有限公司	资金占用费	20.06	
广州志远城市更新投资有限公司	资金占用费	199.90	
科学城（广州）信息科技集团有限公司	提供劳务	5.46	
广州知誉城市更新有限公司	提供服务	6.39	
广州市弘鑫房地产开发有限公司	资金占用费	1,851.57	
广州黄埔文冲东片投资有限公司	资金占用费	4,898.68	
广州市建懿建筑技术咨询有限公司	提供劳务	20.86	
金石滩（广州）科技创新有限公司	提供劳务	35.59	
中新肿瘤临床医学研究转化（广州）有限责任公司	提供劳务	14.94	
黄埔智算（广州）有限公司	提供劳务	23.67	
上海壁仞科技股份有限公司	提供劳务	222.05	
广州湾区颠覆性技术创新园有限公司	提供劳务	4.28	
广州粤境通供应链管理有限公司	销售商品	0.06	
合计		49,036.42	38,392.84

2、关联受托管理/委托管理情况

本报告期本公司无向关联方受托管理/承包及委托管理情况。

3、关联承包情况

本报告期本公司无向关联方出包情况。

4、关联租赁情况（金额单位：万元）

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁金额	租赁起始日	租赁终止日
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	广州市黄埔区知凤街 15 号知识大厦自编 B 栋 507、508、509	36.03	2022-3-1	2028-2-29
广州保税物流中心有限公司	知识城（广州）商旅发展集团有限公司	东园大厦	471.62	2023-1-31	2027-12-1
广州保税物流中心有限公司	知识城（广州）商旅发展集团有限公司	商业中心	369.00	2023-1-31	2027-12-1
广州市启昇产业园开发有限公司	广州新侨教育投资有限公司	中新知识城南起步区 ZSCN-A1-4 地块学校（第一期）	2,225.66	2021-8-1	长期
广州市启昇产业园开发有限公司	广州新侨教育投资有限公司	中新知识城南起步区 ZSCN-A1-4 地块学校（第二期）	1,206.70	2022-10-1	长期



出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁金额	租赁起始日	租赁终止日
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	广州市建铨建筑技术咨询有限公司	知识大厦 A 栋 717-720	24.34	2023-3-6	2026-3-5
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	黄埔智算（广州）有限公司	广州市黄埔区中新知识城黄埔区凤桐横街 9 号知识城广场独栋 A2	43.04	2023-1-1	2028-12-31
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	杭州数梦工场科技有限公司	广州市黄埔区凤梧路 15 号 3001-3003、3101-3103 室	124.48	2023-8-1	2029-7-31
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	广州市建铨建筑技术咨询有限公司	广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦自编 A 栋 1001、1002 部分单元	44.76	2024-6-15	2027-6-14
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	金石滩（广州）科技创新有限公司	广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦 12 楼 1207-1216 室	94.08	2023-12-28	2027-3-27
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	中新肿瘤临床医学研究转化（广州）有限责任公司	广州市黄埔区知凤街 9 号知识大厦 6 楼 604-606 室	165.33	2024-2-1	2027-1-31
知识城（广州）创业投资基金管理有限公司	广纳美康（广州）科技有限公司	广州市黄埔区知凤街 9 号 820 房自编 1 室	2.03	2023-12-1	2025-11-30
合计			4,807.08		

5、关联担保情况

与关联方之间的担保情况详见本报告附注十四、（二）“或有事项”相关情况。

6、关联方资金拆借（金额单位：万元）

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
广州市启日房地产开发有限公司	3,500.00	2021-3-12	无固定期限	
广州市启日房地产开发有限公司	2,240.20	2020-10-27	无固定期限	
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	3,066.33	2023-7-7	2025-7-25	
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	1,499.61	2024-1-19	2025-7-19	
广州峻森投资有限公司	25.00	2022-12-13	2026-12-12	
广州峻森投资有限公司	1,000.00	2023-5-5	2027-5-4	
广州峻森投资有限公司	1,100.00	2023-7-14	2027-7-13	
广州峻森投资有限公司	40.00	2023-8-18	2027-8-17	
广州峻森投资有限公司	5,000.00	2023-9-15	2027-9-14	
广州峻森投资有限公司	10.00	2023-10-27	2027-10-26	
广州峻森投资有限公司	374.83	2023-11-17	2027-11-16	
广州峻森投资有限公司	20.00	2023-12-12	2027-12-11	
广州峻森投资有限公司	12.00	2023-12-22	2027-12-21	
广州峻森投资有限公司	10.00	2024-1-15	2028-1-14	
广州峻森投资有限公司	16.00	2024-1-19	2028-1-18	
广州峻森投资有限公司	189.61	2024-2-6	2028-2-5	
广州峻森投资有限公司	30.00	2024-2-6	2028-2-5	
广州峻森投资有限公司	2.00	2024-2-20	2028-2-19	



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
广州峻森投资有限公司	22.00	2024-3-11	2028-3-10	
广州峻森投资有限公司	101.77	2024-3-21	2028-3-20	
广州峻森投资有限公司	13.00	2024-4-1	2028-3-31	
广州峻森投资有限公司	10.00	2024-5-7	2028-5-6	
广州峻森投资有限公司	20.00	2024-5-11	2028-5-10	
广州峻森投资有限公司	49.00	2024-5-23	2028-5-22	
广州峻森投资有限公司	61.77	2024-6-7	2028-6-6	
广州峻森投资有限公司	12.00	2024-4-1	2028-3-31	
广州峻森投资有限公司	10.00	2024-5-7	2028-5-6	
广州峻森投资有限公司	5.00	2024-5-11	2028-5-10	
广州峻森投资有限公司	6.00	2024-5-23	2028-5-22	
广州峻森投资有限公司	10.07	2024-6-7	2028-6-6	
广州峻森投资有限公司	34.93	2024-7-10	2028-7-9	
广州峻森投资有限公司	350.00	2024-4-26	2028-4-25	
广州峻森投资有限公司	30.00	2024-5-7	2028-5-6	
广州峻森投资有限公司	50.00	2024-5-11	2028-5-10	
广州峻森投资有限公司	70.00	2024-5-23	2028-5-22	
广州峻森投资有限公司	35.16	2024-6-7	2028-6-6	
广州峻森投资有限公司	150.00	2024-7-29	2028-7-28	
广州峻森投资有限公司	20.00	2024-8-7	2028-8-6	
广州峻森投资有限公司	50.00	2024-10-15	2028-10-14	
广州峻森投资有限公司	46.84	2024-10-30	2028-10-29	
广州峻森投资有限公司	66.93	2024-12-4	2028-12-3	
广州峻森投资有限公司	290.00	2024-12-18	2028-12-17	
合计	19,650.05			
拆出：				
凯德置地（中国）投资有限公司	50,000.00	2024-12-23	2025-12-23	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	16,000.00	2024-1-14	2025-1-14	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	70,000.00	2024-12-9	2025-12-9	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	45,000.00	2024-9-16	2025-9-16	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	24,100.00	2024-11-23	2025-11-23	
科学城（广州）投资集团有限公司	25,192.84	2022-2-25	2025-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-2-28	2025-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-3-3	2025-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	100,000.00	2022-7-22	2025-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	50,000.00	2022-7-27	2025-12-31	
科学城（广州）投资集团有限公司	20,000.00	2022-8-26	2025-12-31	
广州岭秀房地产开发有限公司	1,000.00	2021-6-21		



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
广州岭秀房地产开发有限公司	4.08	2021-6-21		
广州岭秀房地产开发有限公司	4.08	2021-6-21		
广州岭秀房地产开发有限公司	5,060.70	2021-6-21		
广州岭秀房地产开发有限公司	200.00	2024-1-5		
广州岭秀房地产开发有限公司	800.00	2024-1-26		
广州岭秀房地产开发有限公司	215.02	2024-6-6		
广州岭秀房地产开发有限公司	72.45	2024-7-9		
广州岭秀房地产开发有限公司	183.90	2024-8-6		
广州岭秀房地产开发有限公司	11.95	2024-9-14		
广州岭秀房地产开发有限公司	86.32	2024-9-29		
广州岭秀房地产开发有限公司	14.47	2024-11-8		
广州岭秀房地产开发有限公司	50.00	2024-12-16		
广州知誉城市更新有限公司	9,000.00	2021-7-27	2026-12-31	
广州知誉城市更新有限公司	4,400.00	2021-8-20	2026-12-31	
广州知誉城市更新有限公司	483.06	2023-9-7	2026-9-6	
广州知誉城市更新有限公司	727.16	2023-9-7	2026-9-6	
广州知誉城市更新有限公司	200.00	2023-9-7	2026-9-6	
广州鼎汇城改投资有限公司	14,500.00	2021-12-16		
广州鼎汇城改投资有限公司	4,000.00	2022-12-16		
广州元沣置业有限公司	1,000.00	2023-8-22	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	1,250.00	2023-9-27	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	7,500.00	2023-12-13	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	900.00	2024-4-29	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	900.00	2024-5-22	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	7,800.00	2024-6-14	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	2,025.00	2024-8-2	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	1,350.00	2024-10-15	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	750.00	2024-11-1	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	345.00	2024-12-13	无固定期限	
广州元沣置业有限公司	7,590.00	2024-12-13	无固定期限	
合计	512,716.02			

7、关联方资产转让、债务重组情况

无偿受让股权事项。2024 年 6 月 24 日，经本公司董事会决议，同意以 2023 年 12 月 31 日为划转基准日，无偿受让科学城集团所持有的粤芯半导体技术股份有限公司的 1% 股权。2024 年 7 月 22 日，本公司与科学城集团签订了《股权无偿划转协议》，无偿受让上述股权，划转基准日，该股权账面价值为 71,347,111.42 元，该事项已经获广州开发区国有资产监督管理局批复同意。

（六）关联方应收应付款项



1、应收项目（金额单位：万元）

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
应收账款：				
佛山市锦晟商贸有限公司	2,153.84	886.96	2,334.20	391.59
广州知识城配电有限公司	74.17		148.21	
科学城（广州）投资集团有限公司			4,234.40	
广州科学城蓝色经济投资有限公司	188.40	5.65	188.40	
广州凯云生态环境科技有限公司			104.03	
广州新侨教育投资有限公司	5,118.45		3,374.89	
知城（广州）设计装修工程有限公司			1.40	
广州黄埔银海光园产业孵化器有限公司	1,304.39	1,235.32	1,233.19	
达阔机器人（广州）有限公司	82.14	2.46	7.29	
上海壁仞科技股份有限公司	2,102.28	204.89	2,034.14	
黄埔智算（广州）有限公司	6.07	0.18	89.35	
杭州数梦工场科技有限公司	325.84	9.78	106.83	
广州希姆半导体科技有限公司	3,961.50	396.15	3,961.60	
广州元沣置业有限公司	692.94		680.88	
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司			8.42	
中新（广州）能源服务有限公司	0.03			
广州科奖星城投资发展有限公司	34.52		49.61	
广州黄埔文冲东片投资有限公司	270.63			
广州市弘鑫房地产开发有限公司	182.54			
广州湾区颠覆性技术创新园有限公司	347.00			
广州市建铨建筑技术咨询有限公司	0.09			
金石滩（广州）科技创新有限公司	14.05	0.42		
广州保税区金兴国际贸易公司	6.39	6.39		
合计	16,865.27	2,748.20	18,556.84	391.59
合同资产：				
广州黄埔文冲东片投资有限公司	114,670.01		258,367.41	
广州黄埔银海光园产业孵化器有限公司	400.83	400.83		
广州市蓝色粮仓科技有限公司	565.53			
合计	115,636.37	400.83	258,367.41	
预付账款：				
广州经济技术开发区房地产企业联合有限公司	19,174.78			
科学城（广州）投资集团有限公司	21,298.58		40,473.37	
科学城（广州）信息科技集团有限公司	110.15		147.76	
合计	40,583.51		40,621.13	
其他应收款：				



项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	37.03		5.00	
广州元津置业有限公司	73,598.00		50,746.77	
广州知誉城市更新有限公司	17,440.61		14,739.49	
广州鼎汇城改投资有限公司	15,679.33		14,500.00	
佛山市锦晟商贸有限公司	3,114.07	1,557.04	3,114.07	622.81
广西广银铝业有限公司田阳分公司	110.69	66.79	110.69	40.46
甘肃广银铝业有限公司	11.87	11.87	11.87	11.87
广西广银商务有限公司	0.04	0.04	0.04	0.04
安徽广银铝业有限公司	59.94	59.60	59.94	59.39
江西广银铝业有限公司	50.72	50.72	50.72	50.72
宁夏广银铝业有限公司	91.56	89.17	91.56	87.74
山东广银铝业有限公司	0.80	0.80	0.80	0.80
广亚铝业（香港）有限公司	22.33	2.23	22.33	0.67
广东德辰铝业有限公司	8,396.54	4,198.27	8,396.54	1,679.31
内蒙古广银铝业有限公司	5.01	2.50	5.01	1.00
广州市粤新商业管理有限公司	0.48		1.66	
知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	360.00		360.00	
广州开发区投资控股有限公司	12.62		12.40	
科学城（广州）投资集团有限公司	250,581.27		265,192.84	
广州岭秀房地产开发有限公司	9,404.28		6,068.86	
中建八局（广州）城市更新投资有限公司	101,936.18		190,791.70	
银海光圈（广州）集团有限公司	12,000.00	1,200.00	12,000.00	
广州黄埔文冲东片投资有限公司	95,601.92		5,000.00	
广州市弘鑫房地产开发有限公司	29,046.16			
清远市广清房地产开发有限公司	45.03			
广州市知更城投资有限公司	16,964.38		16,964.38	
广州市满庭芳房地产开发有限公司	110.13		110.13	
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	198.33		198.33	
凯德管理（上海）有限公司	35.00		50,000.00	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司	155,173.62		155,100.00	
凯德置地（中国）投资有限公司	50,000.00			
广州科奖星城投资发展有限公司	325.99		289.44	
佛山市湘融金属材料有限公司	3,105.95	310.59	3,105.95	93.18
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	2,383.90	238.39	2,383.90	71.52
广州骏驭仓储服务有限公司			20,340.00	
广纳美康（广州）科技有限公司	74.70		74.70	
广州宝能汽车有限公司	20,980.00	629.40		



项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	预期信用损失	账面余额	预期信用损失
广州新侨教育投资有限公司	412.25			
合计	867,370.73	8,417.41	819,849.12	2,719.51
应收利息：				
科学城（广州）投资集团有限公司			15,934.63	
广州岭秀房地产开发有限公司			1,115.09	
广州开发区产业基金投资集团有限公司			289.32	
凯德管理（上海）有限公司			42.78	
重庆凯德古渝雄关置业有限公司			132.70	
广州新侨教育投资有限公司			170.84	
合计			17,685.36	
应收股利：				
广州峻森投资有限公司			20,238.86	
科学城（广州）发展集团有限公司	25,034.25		12,500.00	
广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	1,163.18		1,160.00	
广州市知更城投资有限公司	3,206.03		3,206.03	
广州开发区投资控股有限公司			16,660.36	
合计	29,403.46		53,765.25	
长期应收款：				
科城状元里（广州）投资有限公司			0.01	
广州知誉城市更新有限公司	790.16			
广州知城合创城市更新投资有限公司	1,207.45			
广州志远城市更新投资有限公司	5,303.85			
合计	7,301.46		0.01	
一年内到期的非流动资产：				
科城状元里（广州）投资有限公司			1,261.54	1.28
合计			1,261.54	1.28

2、应付项目（金额单位：万元）

项目名称	期末余额	期初余额
合同负债及其他流动负债：		
广州开发区建设工程检测中心有限公司	0.0001	0.0001
广州市建铨建筑技术咨询有限公司	0.88	0.88
佛山市锦晟商贸有限公司	1.72	1.72
中新（广州）能源服务有限公司		0.29
达闼机器人（广州）有限公司	19.75	
黄埔智算（广州）有限公司	5.67	
上海壁仞科技股份有限公司	44.78	



项目名称	期末余额	期初余额
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	3.29	
广纳美康（广州）科技有限公司	1.51	
合计	77.60	2.89
其他应付款：		
广保国际集团有限公司	24.67	
广州经济技术开发区东江集装箱仓储有限公司	216.96	216.96
广州知识城置业发展有限公司	21,985.40	21,985.40
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	10.84	10.84
广纳美康（广州）科技有限公司	3.29	
达阔机器人（广州）有限公司	30.36	30.36
广东泰润置业有限公司	260.00	260.00
黎洁贞	1,000.00	1,000.00
广西广银铝业有限公司田阳分公司	156.56	156.56
广州华瑞云栖投资开发有限公司	1,188.18	1,188.18
广州粤境通供应链管理有限公司	0.50	0.50
广州开发区市政工程有限公司	0.50	0.50
广州峻森投资有限公司	10,028.07	7,581.83
广州知识城腾飞科技园开发有限公司		3,321.65
广州保税物流中心有限公司	280.97	280.97
中新（广州）能源服务有限公司	4.32	3.95
广州科奖星城投资发展有限公司		14.11
广州市启坤房地产开发有限公司	19,392.34	21,847.88
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	4,565.94	3,066.33
广州市乐耀实业投资有限公司		3,920.51
广州市满庭芳房地产开发有限公司	12,230.49	12,281.16
广州市璧湖房地产开发有限公司	47,992.03	49,289.00
广州市翡冷翠房地产开发有限公司	48,931.21	49,083.85
广州市启日房地产开发有限公司	26,715.52	26,695.09
广东华晟运营管理有限公司	14,769.68	14,769.68
广州开发区控股集团有限公司		12.40
知城（广州）设计装修工程有限公司		4.90
广东田宇控股集团有限公司	1.15	1.15
黄埔智算（广州）有限公司	75.95	75.95
广州市建铨建筑技术咨询有限公司	31.60	3.19
广州穗新建设投资有限公司		75.00
杭州数梦工场科技有限公司	80.12	80.12
中新肿瘤临床医学研究转化（广州）有限责任公司	49.12	
上海璧仞科技股份有限公司	34.47	



项目名称	期末余额	期初余额
广东软通工业互联网科技创新研究院有限公司	6.23	
中国广亚集团控股有限公司	12,069.43	
悦埔云集创意文化（广州）有限公司	0.40	
合计	222,136.30	217,258.02
应付账款：		
佛山市湘融金属材料有限公司	449.77	449.77
佛山市南海区和喜金属材料有限公司	1,284.94	1,284.94
科学城（广州）投资集团有限公司	64,235.98	115,850.18
科学城（广州）国际贸易有限公司		16,434.28
科学城（广州）发展集团有限公司	9,686.04	9,686.04
科学城（广州）城市更新集团有限公司		41,541.50
广州市弘鑫房地产开发有限公司		2,000.00
广州保税物流中心有限公司	1,768.95	982.75
广州知识城腾飞科技园开发有限公司	6.80	0.00
科学城（广州）信息科技集团有限公司	0.18	1.48
广州侨鑫物业有限公司	135.94	110.82
佛山市锦晟商贸有限公司	266.11	266.11
广亚铝业（香港）有限公司	1,228.79	
广州科学城蓝色经济投资有限公司	99.60	
广州开发区建设工程检测中心有限公司	1.19	
知城蜜蜂（广州）城市运营管理有限公司	18.10	
广州市建铨建筑技术咨询有限公司	108.36	
广州知识城腾飞创新科技服务有限公司	7.26	
广州科城乐享酒店管理有限公司知识城分公司	0.49	
达闼机器人（广州）有限公司	0.81	
合计	79,299.31	188,607.87
预收账款：		
广州开发区控股集团有限公司		100,000.00
中新（广州）能源服务有限公司		0.89
广东软通工业互联网科技创新研究院有限公司	8.31	
合计	8.31	100,000.89
应付票据：		
科学城（广州）国际贸易有限公司		9,980.00
合计		9,980.00
应付利息：		
宁夏广银铝业有限公司	78.74	78.74
科学城（广州）融资租赁有限公司	29.13	0.89
科学城（广州）国际贸易有限公司		1,912.02



项目名称	期末余额	期初余额
广州开发区控股集团有限公司		16,394.93
合计	107.87	18,386.58
长期应付款：		
广州穗新建设投资有限公司		750.00
合计		750.00
租赁负债：		
广州保税物流中心有限公司	1,810.21	2,658.05
合计	1,810.21	2,658.05
一年内到期的非流动负债：		
广州保税物流中心有限公司	847.83	811.81
合计 ¹	847.83	811.81

十三、股份支付：无。

十四、承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

1、未决诉讼

（1）关于合芯科技的股权回购纠纷

2023 年 6 月 21 日，高科技基金与上海芯势企业管理中心（有限合伙）、广州湾区半导体产业集团有限公司、珠海正方首建投股权投资合伙企业（有限合伙）、苏州高新创业投资集团有限公司、苏州融联创业投资企业（有限合伙）、珠海横琴鑫芯企业管理合伙企业（有限合伙）、科学城（广州）投资集团有限公司、北京鑫诺投资有限公司、广东首建投投资控股有限公司、广州司浦林投资有限公司（共十方，以下合称“公司现有股东”）与姚克俭（目标公司实际控制人）、王凡、吉翔、合芯科技有限公司（以下简称“合芯科技”）、合芯科技（苏州）有限公司签订《合芯科技有限公司之增资扩股协议》（以下简称“协议”），协议约定：高科技基金向合芯科技投资人民币 3 亿元；同时，协议第十三条中，对回购义务人承担回购义务等相应情形及回购价款等相关事项进行了约定。

截止至 2024 年 12 月 31 日，由于合芯科技未能于 2023 年底前或未能于各方一致同意的更晚时间完成合格上市、各方一致同意并确认的核心技术团队成员超过三分之一不再在合芯科技任职，已构成重大违约，导致协议的根本目的已无法实现，触发了协议约定的股权回购条款。

2024 年 12 月，高科技基金向广州市中级人民法院提交立案申请，涉案金额合计约 3.64 亿元（含本金 3 亿元，暂计的利息、违约金及律师费等相关费用 0.64 亿元）。目前，法院已冻结回购义务人等相关方的部分财产，其他补充财产查封法院目前正在处理中。该案件将于 2025 年 5 月 16 日在广州市中级人民法院开庭审理。截止至 2024 年 12 月 31 日，该项诉讼标的计入其他非流动金融资产，账面价值为 3 亿元。



（2）与粤盈贸易经济纠纷

2020 年 9 月，广亚铝业与科学城集团及其全资子公司科学城国贸签订了《战略合作框架协议》，协议签订后，科学城集团、科学城国贸以赊销原材料形式，向广亚铝业提供账期为 30 天、45 天、2 个月不等的约 14 亿元资金供广亚铝业使用，并按赊销货款金额的 12% 计算资金利息，后科学城集团、科学城国贸同意降低资金利息至 7%。但广亚铝业原副总裁祖某敏利用职务便利欺骗广亚铝业股东、管理层继续按 12% 支付资金利息，并以“三方走账”形式，在无任何书面协议情况下，将广亚铝业原欠科学城集团、科学城国贸的约 14 亿元赊销货款中的约 10.81 亿元转移至其控制的广州粤盈贸易有限公司（以下简称“粤盈贸易”）名下，再通过虚构咨询服务合同的方式，按赊销货款金额的 5% 以咨询费用的名义收取利息，从而赚取息差。

2021 年 2 月，粤盈贸易向佛山市中级人民法院提起诉讼，要求广亚铝业及广亚铝业实际控制的关联公司佛山市广成铝业有限公司返还所欠本金 11.04 亿元本金及相关利息。

2021 年 3 月，广亚铝业提出刑事控告，该借款纠纷案件经佛山市中院审理，认为祖某敏涉嫌经济犯罪，粤盈贸易涉嫌虚假诉讼，决定将案件移送佛山市公安局南海分局侦查，民事案件终结审理。目前刑事案件经佛山市公安局南海分局侦查终结，经南海区法院一审及佛山中院二审判决祖某敏职务侵占罪名成立，现正服刑过程当中。

2023 年 7 月，粤盈贸易再次向佛山中院起诉广亚铝业，要求偿还借款本金约 11.34 亿利息等费用合计 16.36 亿元，同时申请财产保全，查封了广亚铝业 11.34 亿元财产，期间，粤盈贸易多次变更诉讼请求，2024 年 8 月 26 日佛山中院再次开庭审理此案，粤盈贸易无正当理由缺席，法院裁定粤盈贸易撤诉处理，科学城集团作为有独立请求权的第三人提出对 10.81 亿元的债权请求。2024 年 9 月 23 日佛山中院作出一审判决，驳回了科学城方全部诉讼请求。粤盈贸易不服该裁决，向省高院提起上诉，省高院已受理，目前开展书面审查，尚未作出裁定。截止至 2024 年 12 月 31 日，该项涉诉标的暂挂“其他应付款-待定债权人”，账面价值 10.81 亿元。

（3）关于广州宝能公司的股权回购纠纷

2021 年 12 月 30 日，科学城集团、广州开发区建设创业投资有限公司（为科学城集团全资子公司，以下简称“广州创投公司”）、本公司、知识城（广州）产业园发展集团有限公司（为本公司之全资子公司，以下简称“产发集团”）（共四方，以下合称“受让方”）与宝能汽车集团有限公司（以下简称“宝能集团”）、宝能新能源汽车集团有限公司（以下简称“宝能新能源”）、广州宝耀企业管理有限公司（以下简称“宝耀公司”）、浙江锦天房地产开发有限公司（以下简称“锦天公司”）、深圳市宝能汽车有限公司（以下简称“深圳宝能公司”）、宝能控股（中国）有限公司（以下简称“宝能控股公司”）、深圳市宝能投资集团有限公司（以下简称“宝能投资公司”）、姚振华（共八方，以下合称“转让方”）、广州宝能汽车有限公司（以下简称“广州宝能公司”）签订《关于广州宝能汽车有限公司之股权及债权转让协议》（以下简称《股权及债权转让协议》），约定：宝耀公司向科学城集团或其指定主体（即广州创投公司）转让持有广州宝能公司 41% 股权，



转让价款为 8.602 亿元，并受让宝能新能源对广州宝能公司持有的 8.80 亿元其他应收款债权；转让给本公司或指定主体（即产发集团）10%股权，转让价款为 2.098 亿元。

随后，由于宝能新能源、宝耀公司和广州宝能公司未履行《股权及债权转让协议》中的诸多重要义务，包括但不限于在该协议第 7.4.2 条约定其应促使深圳建业工程集团股份有限公司、宝能投资公司及其他还款义务人于 2022 年 12 月 31 日前向广州宝能公司还款 35.99 亿元，已构成重大违约；此外，转让方和广州宝能公司均深陷债务危机，导致广州宝能公司客观上已经无法正常经营，《股权及债权转让协议》之根本目的已经无法实现，触发了合同约定的股权回购条款。

2023 年 1 月 31 日，受让方向宝能新能源、宝耀公司和广州宝能公司发函解除了《股权及债权转让协议》及其补充协议，多次要求转让方回购 51%股权和科学城集团持有的 8.80 亿元债权，但转让方均置之不理，故受让方依法提起诉讼。

2024 年 1 月 10 日，受让方共同签订《广州宝能汽车有限公司项目回款补充协议》，约定：由科学城集团根据实际情况按照最大利益、最便利的原则自主决策对外统一追索项目回款，所追回的任何款项包括但不限于回款、收益、补偿、赔偿等（包括科学城集团行使抵押权实现的项目回款及抵押所涉土地被政府征收后所获得的补偿款等），按照科学城集团及广州创投公司、本公司及产发集团以 80%：20%的比例进行分配。

2023 年 7 月 13 日，广东省广州市中级人民法院决定进行立案审理，其一被告宝能投资公司提出管辖权异议。2024 年 1 月 15 日，广东省广州市中级人民法院驳回宝能投资公司对本案管辖权提出的异议。2024 年 9 月 5 日，广州市中级人民法院一审判决，法院支持了知识城集团和科学城方绝大部分诉讼请求，如支持宝能方回购知识城集团和科学城集团持有的广州宝能公司的股权，并支付回购价款；2024 年 9 月 21 日，宝能方向广东省高级人民法院提起上诉。2025 年 4 月 9 日，广东省高级人民法院二审开庭，待出判决。截止至 2024 年 12 月 31 日，该项涉诉标的 2.098 亿元已转入其他应收款。

（4）与广州卓城项目管理有限公司解除服务协议纠纷

2022 年 9 月 23 日，知识城（广州）城市更新集团有限公司（以下简称“城更集团公司”）与广州市黄埔区永和街永岗社区经济联合社（以下简称“永岗经联社”）、广州卓城项目管理有限公司（以下简称“卓城公司”）及广州市黄埔区永和街街道办（以下简称“永和街道办”）签订了前期合作框架协议及补充协议，约定：为村联社提供不超过 9,800 万元必要前期费用用于发放临迁费等款项，若城更集团公司或城更集团公司指定方未能在本合同签订之日起 12 个月内通过招商程序中标成为本项目旧改合作企业、与村联社签订合作框架协议，城更集团公司有权终止本协议并要求卓城公司在收到书面通知之日起的 15 个工作日内归还城更集团公司为本项目已投入的全部资金及利息，补充协议约定卓城公司负责协助城更集团公司通过公开招商程序成为合作企业并负责动迁等一系列工作，城更集团公司按约定条件支付相关服务费。

2023 年 5 月 22 日，卓城公司在未取得城更集团公司书面同意的情况下协调永岗经联社在广州公共资源交易中心挂网发布永岗项目招标公告。



2023 年 9 月 27 日，本公司召开董事会研究《永岗社区（不含横东、横南、横北）旧村改造项目投资的议案》，因项目条件尚不成熟，该议案审议不通过。截至永岗项目招商公告有效期 2024 年 9 月 13 日，尚无企业报名参与永岗项目招商投标，最终于 2024 年 9 月 14 日终止招标。

2024 年 1 月 25 日，卓城公司以城更集团公司未报名参与永岗项目招商已构成根本违约，导致合同目的无法实现并造成重大风险和损失为由，起诉请求解除服务协议，并要求城更集团公司支付相关款项和赔偿损失合计约 2.58 亿元、承接履行卓城公司代理签订的拆补协议和专业服务合同及承担诉讼费、财产保全费等全部诉讼费用。

截止至 2024 年 12 月 31 日，城更集团公司为永岗项目累计实际投入项目资金约 9,183 万元（挂账“其他应收款-广州黄埔区永和街永岗社区经济联合社”）。基于对方已起诉解约，《前期合作框架协议》已丧失履约必要与基础，城更集团公司于 2024 年 9 月 6 日向卓城公司及永岗经联社发函要求终止《前期合作框架协议》及补充协议，并要求卓城公司返还前期垫付费约 9,183 万元及利息。因卓城公司一直不予返还费用，城更集团公司于 2025 年 1 月 8 日向黄埔区法院起诉卓城公司，要求返还项目费用及利息。黄埔区法院考虑两个案件的关联性，于 2025 年 3 月初建议城更集团公司改为反诉以便合并审理，城更集团公司于 2025 年 3 月 17 日向黄埔区法院递交了反诉状。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司为下列单位贷款提供担保：

被担保单位名称	担保事项	担保人	债权人	担保金额	担保余额	保证期间	备注
广州元沣置业有限公司（注1）	贷款担保	知识城（广州）投资集团有限公司、知识城（广州）城市发展集团有限公司	交通银行股份有限公司广东省分行、广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行、大丰银行股份有限公司广州分行	600,000,000.00	201,000,000.00	2022 年 6 月 24 日至 2026 年 6 月 14 日	连带责任保证、股权质押
广州岭秀房地产开发有限公司	贷款担保	知识城（广州）投资集团有限公司	平安银行股份有限公司广州分行、中国银行股份有限公司广州珠江支行、交通银行股份有限公司广州海珠支行、中国民生银行股份有限公司广州分行	100,000,000.00	56,000,000.00	2022 年 6 月 14 日至 2025 年 6 月 14 日	连带责任保证
广州市弘鑫房地产开发有限公司	贷款担保	知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州天河支行、中国建设银行股份有限公司广州开发区分行、中国农业银行股份有限公司广州琶洲支行、交通银行股份有限公司广东省分行、广州银行股份有限公司黄埔支行、恒丰银行股份有限公司广州分行	14,700,000.00	14,700,000.00	2024 年 2 月 5 日至 2034 年 2 月 5 日	连带责任保证、股权质押
广州黄埔文冲东片投资有限公司	贷款担保	知识城（广州）投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司广州开发区分行、广州银行股份有限公司广州分行、中国建设银行股份有限公司、上海浦东发展银行股份有限公司广州开发区支行	14,700,000.00	14,700,000.00	2024 年 7 月 12 日至 2033 年 11 月 22 日	连带责任保证、股权质押



被担保单位名称	担保事项	担保人	债权人	担保金额	担保余额	保证期间	备注
广州新侨教育投资有限公司（注2）	贷款担保	中新广州知识城投资开发有限公司	中信银行股份有限公司广州分行	96,000,000.00	93,374,920.52	2020年11月27日至2035年11月25日 2021年2月8日至2035年11月25日	连带责任保证、股权质押
广州高新区投资集团有限公司	贷款担保	知识城（广州）产业园发展集团有限公司	国家开发银行股份有限公司	1,180,000,000.00	75,000,000.00	2015年8月10日至2030年8月9日	连带责任保证
科学城（广州）投资集团有限公司	贷款担保	知识城（广州）产业园发展集团有限公司	国家开发银行股份有限公司	1,130,000,000.00	357,800,000.00	2018年10月30日至2031年4月30日	连带责任保证
中新（广州）能源服务有限公司（注3）	贷款担保	中新广州知识城投资开发有限公司	星展银行（中国）有限公司广州分行	3,229,138.18	3,229,138.18	2024年8月30日至所有担保债务被无条件且不可撤销地全额清偿并且贷款协议项下的授信额度没有任何剩余之日止的期间	连带责任保证、股权质押
合计				3,138,629,138.18	815,804,058.69		

注1：子公司城投集团以其持有的元沅置业75%股权为元沅置业向交通银行股份有限公司广东省分行、广州农村商业银行股份有限公司黄埔支行、大丰银行股份有限公司广州分行借款提供股权质押担保，担保期限从2022年6月24日至2026年6月14日，担保余额201,000,000.00元，相关股权期末账面价值为244,702,291.72元。

注2：子公司中新知识城以其持有的广州新侨教育投资有限公司40.00%股权为广州新侨教育投资有限公司向中信银行股份有限公司广州分行借款提供股权质押担保（编号：（2020）穗银开权质字第0011号、（2020）穗银开权质字第0013号及补充协议（2023）穗银开权字第0045号），担保期限分别为2020年11月27日至2035年11月25日、2021年2月8日至2035年11月25日，担保余额93,374,920.52元，相关股权期末账面价值为20,259,914.27元。

注3：子公司中新知识城与星展银行（中国）有限公司广州分行签署《股权质押协议》，以其持有的中新（广州）能源服务有限公司（以下简称“中新能源”）40.00%股权作质押，质押期间为2024年8月30日至至所有担保债务被无条件且不可撤销地全额清偿并且贷款协议项下的授信额度没有任何剩余之日止的期间。中新能源40.00%股权期末账面价值972,848.72元。

3、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

截至2024年12月31日，本公司无需要披露的与合营企业或联营企业投资相关的或有负债。

4、其他或有负债及其财务影响

2021年11月，本公司下属产发集团与中国建设银行股份有限公司广州经济技术开发区支行（以下简称“建行广州经开支行”）签订《最高额权利质押合同》，为建行广州经开支行向广州宝能公司发放人民币/外币贷款等一系列债务提供最高额权利质押担保。广州宝能公司的其他股东广州开发区建设创业投资有限公司（科学城集团全资）、宝耀公司也以持有广州宝能公司的全部股权为该债务提供了质押担保。产发集团质押标的为其持有的广州宝能公司10%股权（协议约定暂定价值为21,406万元，最终价值为建行广州经开支行处分质押权利所得价款在扣除各项税费后的净额）。《最



高额权利质押合同》中约定的担保责任最高限额为人民币壹拾叁亿元整。后建行广州经开支行将相关债权及担保权利转让给了中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司。2023 年 9 月，中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司将相关债权及担保权利转让给了科学城集团全资持股的广州捷安投资有限公司。目前，相关事项在处理中，本公司及产发集团暂未收到债权方的相关诉讼。

十五、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

截至报告报出日，本公司无需要披露的重要的非调整事项。

（二）利润分配情况

2025 年 1 月至本报告报出日，本公司以利润分配形式支付 24 知识城 MTN001 等永续债利息共 289,437,169.87 元。

（三）销售退回

截至报告报出日，本公司无需要披露的销售退回情况。

（四）资产负债表日后划分为持有待售情况

截至报告报出日，本公司无资产负债表日后划分为持有待售情况。

（五）其他重要的资产负债表日后非调整事项

2025 年 1 月至本报告报出日，本公司为优化融资结构，降低资金成本，对已到期的两笔中期票据（期限为 3+N），三笔可续期公司债券（期限为 2+N）进行了赎回，赎回金额合计人民币 48 亿元（利率区间 3.64%-3.99%），并发行了与赎回票据相同期限的两笔中期票据（期限为 3+N）、两笔可续期公司债券（期限为 2+N），发行金额合计人民币 59 亿元（利率区间 2.40%-2.60%）。

十六、其他重要事项

（一）重要子公司持续经营能力存在一定的不利影响

截止至 2024 年 12 月 31 日，本公司之控股子公司广亚集团（含其下属子公司，下同）的净资产合计-10.61 亿元，2024 年度亏损 5.77 亿元，对其持续经营能力存在一定的不利影响。据该子公司说明，公司计划于 2025 年继续落实各项降本增效措施，严格管理费用支出；在积极开拓市场的同时，优化生产布局，提高经营积极性；加大研发投入，寻找新的增长点等。

十七、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	11,933,503.98	245,735,661.36
1 至 2 年	3,651,455.50	43,088,022.88
2 至 3 年	2,189.35	1,167.96
3 至 4 年	1,167.96	
4 至 5 年		



账龄	期末余额	期初余额
5 年以上	1,821,020.49	1,821,020.49
小计	17,409,337.28	290,645,872.69
减：预期信用损失	1,822,042.34	1,821,473.02
合计	15,587,294.94	288,824,399.67

2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		预期信用损失		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,789,120.49	10.28	1,789,120.49	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	15,620,216.79	89.72	32,921.85	0.21	15,587,294.94
其中：					
组合 1-账龄组合	35,257.31	0.20	32,921.85	93.38	2,335.46
组合 2-①应收关联款项；②正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；③应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；④有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的；⑤在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；⑥正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款	15,584,959.48	89.52			15,584,959.48
合计	17,409,337.28	—	1,822,042.34	—	15,587,294.94

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		预期信用损失		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,789,120.49	0.62	1,789,120.49	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	288,856,752.20	99.38	32,352.53	0.01	288,824,399.67
其中：					
组合 1-账龄组合	35,257.31	0.01	32,352.53	91.76	2,904.78
组合 2-①应收关联款项；②正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；③应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；④有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的；⑤在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；⑥正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款	288,821,494.89	99.37			288,821,494.89
合计	290,645,872.69	—	1,821,473.02	—	288,824,399.67



(1) 期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	预期信用损失	预期信用损失率（%）	计提理由
中国工商银行广州开发区支行	1,090,733.00	1,090,733.00	100.00	预计无法收回
广州开发区管理委员会	698,337.49	698,387.49	100.00	预计无法收回
合 计	1,789,120.49	1,789,120.49	—	—

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		预期信用损失	账面余额		预期信用损失
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内（含 1 年）						
1-2 年（含 2 年）				2,189.35	6.21	218.94
2-3 年（含 3 年）	2,189.35	6.21	437.87	1,167.96	3.31	233.59
3-4 年（含 4 年）	1,167.96	3.31	583.98			
4-5 年（含 5 年）						
5 年以上	31,900.00	90.48	31,900.00	31,900.00	90.48	31,900.00
合 计	35,257.31	—	32,921.85	35,257.31	—	32,352.53

(3) 组合中，其他组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例（%）	预期信用损失	账面余额	计提比例（%）	预期信用损失
A、为应收关联款项；B、正常业务往来的政府机关单位及其主导项目产生的应收款项；C、应收按规定缴纳且仍持有相应权利凭据的政策性基金款项；D、有对应债券的资产控制权、使用权、收益权在本企业内的款项；E、在结账出具年度财务报表日已经全额收回款项；F、正常运行的仍在履约期内的押金、保证金、项目运行款。	15,584,959.48			288,821,494.89		
合 计	15,584,959.48	—		288,821,494.89	—	

3、本期计提、收回或转回的预期信用损失情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,789,120.49				1,789,120.49
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	32,352.53	569.32			32,921.85
合 计	1,821,473.02	569.32			1,822,042.34

4、本期无实际核销的应收账款情况。



5、按欠款方归集的期末余额前 5 名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	预期信用损失
广州开发区财政投资建设项目管理中心	10,686,832.60	61.39	
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	1,594,819.00	9.16	
广州市黄埔区河涌管理所	1,210,253.19	6.95	
开发区工商银行	1,090,733.00	6.27	1,090,733.00
中新广州知识城合作项目服务管理中心	788,598.18	4.53	
合 计	15,371,235.97	88.30	1,090,733.00

6、本报告各期不存在因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

7、本报告各期不存在转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

（二）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		294,859,104.97
应收股利	300,534,559.99	371,048,869.31
其他应收款	39,307,174,990.17	36,138,696,625.35
合 计	39,607,709,550.16	36,804,604,599.63

1、应收利息

（1）应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
其他		294,859,104.97
合 计		294,859,104.97

（2）重要逾期利息

本报告期不存在重要逾期利息。

2、应收股利：

项 目	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利	143,474,246.57	168,660,313.42
其中：（1）科学城（广州）发展集团有限公司	125,342,465.75	125,000,000.00
（2）广州开发区国企产业投资基金合伙企业（有限合伙）	11,631,780.82	11,600,000.00
（3）广州市知更城投资有限公司		32,060,313.42
（4）知识城（广州）融资租赁有限公司	6,500,000.00	
账龄一年以上的应收股利	157,060,313.42	202,388,555.89
其中：（1）广州峻森投资有限公司		202,388,555.89
（2）广州市知更城投资有限公司	32,060,313.42	
（3）科学城（广州）发展集团有限公司	125,000,000.00	
合 计	300,534,559.99	371,048,869.31



3、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	9,407,706,913.91	14,832,571,793.63
1 至 2 年	10,032,877,226.11	17,558,934,908.40
2 至 3 年	16,366,033,048.83	2,665,876,530.76
3 至 4 年	2,592,216,066.67	170,497,269.63
4 至 5 年	168,725,681.56	350,382,300.99
5 年以上	797,625,953.44	606,935,932.27
小计	39,365,184,890.52	36,185,198,735.68
减：预期信用损失	58,009,900.35	46,502,110.33
合计	39,307,174,990.17	36,138,696,625.35

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金押金类	75,747,314.87	73,943,314.87
代垫款	1,515.00	207,646.27
股权转让款		955,491,240.00
往来款	38,388,451,954.68	34,316,489,778.92
其他	900,984,105.97	839,066,755.62
合 计	39,365,184,890.52	36,185,198,735.68

(3) 预期信用损失计提情况

预期信用损失	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	478,968.34		46,023,141.99	46,502,110.33
期初其他应收款账面余额在本期：	478,968.34		46,023,141.99	46,502,110.33
——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	11,507,790.02			11,507,790.02
本期转回（正数填列）				
本期转销				
本期核销（正数填列）				
其他变动				
期末余额	11,986,758.36		46,023,141.99	58,009,900.35

(4) 本报告实际核销的其他应收款情况



无。

(5) 本报告各期末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 账款合计的 比例（%）	预期信用损失
知识城（广州）城市发展集团有限公司	往来款	19,162,965,737.87	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	48.68	
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	往来款	3,545,365,528.77	1 年以内、1-2 年	9.01	
科学城（广州）投资集团有限公司	往来款	2,505,812,741.04	1 年以内、1-2 年、2-3 年	6.37	
知识城（广州）商旅发展集团有限公司	往来款	1,826,544,190.64	1 年以内、1-2 年	4.64	
知识城（广州）城市更新集团有限公司	往来款	865,140,721.13	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	2.20	
合 计	—	27,905,828,919.45	—	70.90	

(6) 本报告期不涉及政府补助的其他应收款情况。

(7) 本报告各期末本公司不存在因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

(8) 本报告各期末本公司不存在转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

(三) 长期股权投资

1、长期股权投资分类列示：

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	15,224,039,032.61	29,770,579.27	390,384,600.00	14,863,425,011.88
对合营企业投资	886,038,351.24	5,984,418.73		892,022,769.97
对联营企业投资	3,397,745,364.22	750,879,448.33	19,179,037.84	4,129,445,774.71
小 计	19,507,822,748.07	786,634,446.33	409,563,637.84	19,884,893,556.56
减：长期股权投资减值准备	4,735,531.72			4,735,531.72
合 计	19,503,087,216.35	786,634,446.33	409,563,637.84	19,880,158,024.84

（转下页）





3、对子公司的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	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
知识城（广州）产业园发展集团有限公司	6,407,723,879.62	6,407,723,879.62			6,407,723,879.62		
知识城（广州）商旅发展集团有限公司	944,962,630.00	944,962,630.00			944,962,630.00		
知识城（广州）建设开发集团有限公司	236,000,000.00	236,000,000.00			236,000,000.00		
知识城（广州）城市发展集团有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
知识城（广州）创业投资基金管理有限公司	695,693,908.09	695,693,908.09			695,693,908.09		
知识城（广州）城市更新集团有限公司	50,000,000.00	26,000,000.00	24,000,000.00		50,000,000.00		
知识城华南海（广州）控股集团有限公司	16,960,422.00	16,960,422.00			16,960,422.00		
知识城（广州）投资发展集团有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
知识城广亚（广州）控股集团有限公司	117,815,160.00	117,815,160.00			117,815,160.00		
知识城（广州）现代农业发展集团有限公司	107,620,005.78	107,620,005.78			107,620,005.78		
中新广州知识城投资开发有限公司	3,622,975,472.63	3,622,975,472.63			3,622,975,472.63		
广州市力鑫科技产业园有限公司	142,600,000.00	142,600,000.00			142,600,000.00		
广州知桥有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00			90,000,000.00		
广州市全盛置业发展有限公司	261,808,418.76	256,037,839.49	5,770,579.27		261,808,418.76		
广州市凯科星贸易房地产开发有限公司	1,119,265,115.00	1,119,265,115.00			1,119,265,115.00		
知识城（广州）融资租赁有限公司		390,384,600.00		390,384,600.00			
合计	14,863,425,011.88	15,224,039,032.61	29,770,579.27	390,384,600.00	14,863,425,011.88		

4、本报告期末公司对合营企业的投资情况



被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
捷创（广州）投资运营有限公司	886,374,300.00	886,038,351.24			5,984,418.73				892,022,769.97		
合计	886,374,300.00	886,038,351.24			5,984,418.73				892,022,769.97		

5、本报告期末公司对联营企业的投资情况

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
捷贝威知识产权运营（广东）有限公司	5,000,000.00	4,735,531.72							4,735,531.72		4,735,531.72
知识城智光恒运（广州）综合能源投资运营有限公司	24,000,000.00	24,007,449.95			40,156.59				24,047,606.54		
广州科铂投资开发有限公司	1,380,000,000.00	1,380,035,918.20			-2,054,415.49				1,377,981,502.71		
银海光园（广州）集团有限公司	125,760,000.00	145,892,620.51			-16,926,332.13				128,966,288.38		
黄埔轮胎（广州）技术有限公司	73,090,000.00	66,344,137.57			-5,544,943.08				60,799,194.49		
知识田宇荟（广州）运营管理有限公司	23,911,364.00	19,113,057.00	4,111,364.00		-189,567.14				23,034,853.86		
广州越胜房地产开发有限公司	87,500,000.00	86,199,787.55			-937,797.84				85,261,989.71		
知识城一期（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	118,816,800.00	112,396,800.00	6,420,000.00						118,816,800.00		
广州开发区城市更新合伙企业（有限合伙）	260,770,000.00	264,111,846.81			-1,970,427.99				262,141,418.82		

被投资单位	投资成本	期初账面余额	本期增减变动						期末账面余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
知识城（广州）供应链服务有限公司	13,219,302.05	13,219,302.05			-572,551.88				12,646,750.17		
广州市建城建筑技术有限公司	33,000,000.00	35,474,659.86			3,305,126.18				38,779,786.04		
广州市弘鑫房地产开发有限公司	778,252,337.33	572,214,253.00	206,038,084.33		-354,153.49				777,898,183.84		
广州知聚合伙企业（有限合伙）	198,000,000.00	198,000,000.00							198,000,000.00		
知创叁号（广州）产业投资基金合伙企业（有限合伙）	251,000,000.00	126,000,000.00	125,000,000.00						251,000,000.00		
知识城（广州）高科技产业投资基金合伙企业（有限合伙）	489,460,000.00	350,000,000.00	139,460,000.00						489,460,000.00		
广州开发区贰号城市更新合伙企业（有限合伙）	269,850,000.00		269,850,000.00		6,025,868.43				275,875,868.43		
合计	4,131,629,803.38	3,397,745,364.22	750,879,448.33		-19,179,037.84				4,129,445,774.71		4,735,531.72

（转下页）



（四）营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	56,754,128.05	40,864,059.39	683,008.45	-3,874,601.98
其他业务			75,471.70	
合计	56,754,128.05	40,864,059.39	758,480.15	-3,874,601.98

营业收入、营业成本按业务类别列示如下：

项目	本期金额	上期金额
营业收入：	56,754,128.05	758,480.15
工程管理费	8,840,953.59	7,363,104.23
物业经营	23,155,197.30	23,832,506.24
其他	24,757,977.16	-30,437,130.32
营业成本：	40,864,059.39	-3,874,601.98
工程管理费	15,446,142.26	7,363,266.39
物业经营	2,893,737.28	2,783,915.49
其他	22,524,179.85	-14,021,783.86

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	116,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益	-13,194,619.11	17,225,480.29
处置长期股权投资产生的投资收益		1,090,915,481.55
其他非流动金融资产等取得的投资收益	140,641,431.73	175,800,070.35
其他	5,770,579.27	32,127,175.87
合 计	249,217,391.89	1,316,068,208.06

十八、非经常性损益

项 目	本期发生额	说明
非流动资产处置损益	2,987,648.94	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	45,235,928.61	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益	21,790,994.89	理财产品收益
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		



项 目	本期发生额	说明
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	126,748,277.03	主要为股权公允价值变动。
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-88,873,356.73	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	76,956,849.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,948,740.34	
减：少数所有者权益影响额（税后）	51,696,101.70	
所得税影响额	46,887,099.39	
合计	93,211,881.37	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

知识城（广州）投资集团有限公司

二〇二五年四月二十三日

法定代表人：

2025年4月23日



主管会计工作负责人：

2025年4月23日

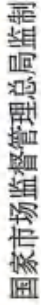


会计机构负责人：

2025年4月23日

何丽萍







证书序号: 0011978

说明

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

会计师事务所

执业证书



名称: 中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 张先云

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区西直门北大街甲43号1号楼13层1316-1326

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000267

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0087号

批准执业日期: 2013年12月16日

发证机关:



二〇一三年十一月七日

中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅2019年第26号公告
更名为: 中证大通会计师事务所
(特殊普通合伙)

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年 8月 12日
/y /m /d



姓名 董会强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1966-11-01
Date of birth
工作单位 北京中证大通会计师事务所
Working unit
(特殊普通合伙) 广东分所
身份证号码 440111196611010499
Identity card No.



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.

证书编号: 440100280004
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 10 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

2019年4月换发



董会强 440100280004

日
/d



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

根据广东省财政厅2018年第26号公告
更名为：中证大通会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2018年 8月 13日
/y /m /d

姓名 冯维 男
Full Name 冯维 Sex 男
出生日期 1978-01-28
Date of Birth 1978-01-28
工作单位 北京中证大通会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit 北京中证大通会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
身份证号码 220125197801284214
Identity card No. 220125197801284214



12

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.



冯维 310000060034

证书编号: 310000060034
No. of Certificate 310000060034

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

发证日期: 2008年 12月 09日
Date of Issuance 2008 /y /m /d

2018年3月换发

4

11

