

公司代码：600684

公司简称：珠江股份

广州珠江发展集团股份有限公司 2025 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人李超佐、主管会计工作负责人金沅武及会计机构负责人（会计主管人员）周宇亮声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的重大风险。公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、市场风险、经营风险等，请查阅“第三节管理层讨论与分析”之“五、其他披露事项”中“（一）可能面对的风险”部分。

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....5

第三节 管理层讨论与分析 9

第四节 公司治理、环境和社会 22

第五节 重要事项 25

第六节 股份变动及股东情况 32

第七节 债券相关情况 35

第八节 财务报告 36

备查文件 目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	报告期内在中国证监会指定媒体上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、珠江股份	指	广州珠江发展集团股份有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
控股股东、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
广州城投集团	指	广州市城市建设投资集团有限公司
珠江城市服务、珠江城服	指	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司
珠江体育文化、珠江文体	指	广州珠江体育文化发展股份有限公司
珠江投资公司	指	广州珠江投资发展有限公司
璟源公司	指	广州璟源投资有限公司
深圳灏泽公司	指	深圳珠江灏泽投资有限公司
亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
东湛公司	指	广州东湛房地产开发有限公司
广州斯博瑞公司	指	广州斯博瑞酒店有限公司
盛唐公司	指	广州市盛唐房地产开发有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	广州珠江发展集团股份有限公司
公司的中文简称	珠江股份
公司的外文名称	GUANGZHOU PEARL RIVER DEVELOPMENT GROUP CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	GZPR
公司的法定代表人	李超佐

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陆伟华	郑露
联系地址	广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼	广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼
电话	020-83752439	020-83752439
传真	020-83752663	020-83752663
电子信箱	ir@gzzjsy.com	ir@gzzjsy.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼S1101-05、S1118-24房
公司注册地址的历史变更情况	2019年1月，注册地址由“广州市越秀区环市东路362-366号好世界广场3001-3005室”变更为“广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼”；2023年7月，注册地址由“广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼”变更为“广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼S1101-05、S1118-24房”。
公司办公地址	广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼
公司办公地址的邮政编码	510095
公司网址	www.gzzjsy.com
电子信箱	ir@gzzjsy.com

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼

五、 公司股票简况

股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	珠江股份	600684	珠江实业

六、 其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	743,195,412.84	663,482,108.78	12.01
利润总额	26,201,543.73	2,736,997.31	857.31
归属于上市公司股东的净利润	19,478,189.48	-6,235,860.31	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润	9,503,250.73	22,258,916.30	-57.31
经营活动产生的现金流量净额	-120,439,298.64	-72,656,045.44	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	479,543,502.76	460,314,649.47	4.18
总资产	1,781,361,491.74	1,764,195,655.16	0.97

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.01	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.01	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	0.01	0.03	-66.67
加权平均净资产收益率(%)	4.14	-1.42	增加5.56个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	2.02	5.05	减少3.03个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

☒适用 ☐不适用

(1) 利润总额、归属于上市公司股东的净利润、基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率：上年同期，受A股市场走势影响，公司持有的股票资产二级市场股价下跌，其公允价值下降造成公司上年同期归属于上市公司股东的净利润亏损；2025年上半年，随着A股市场回暖，公司持有的股票资产二级市场股价上涨，故本期利润总额、归属于上市公司股东的净利润较上年同期大幅增加。

(2) 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率：受市场环境及经营成本增加的影响，公司毛利率降低，故归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期大幅减少。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

九、 非经常性损益项目和金额

☒适用 ☐不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,075,361.67	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,597,548.95	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,286,625.04	注 1
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-416,104.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	542,244.88	
少数股东权益影响额（税后）	26,247.32	
合计	9,974,938.75	

注 1：主要为公司持有的股票对公允价值变动收益及投资收益的影响。

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

☐适用 ☒不适用

十、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）公司所处行业情况

近年来，物业管理行业在政策调控与市场变革的双重作用下砥砺前行。随着《物业管理条例》修订深化及地方监管细则密集出台，行业标准化体系持续完善，服务质量管控力度全面加强，规范化发展水平实现质的提升。尽管房地产行业风险化解仍需时日，作为关联产业的物业管理行业仍处于深度调整周期，但在“鼓励类-商务服务业”政策定位的持续发力与民生需求升级的双重驱动下，行业已加速进入“质量优先、效能提升”的换挡提质新阶段。

从 2025 年行业发展态势来看，物业服务企业正面临多重发展挑战。规模增长方面，行业整体扩张速度明显放缓，头部企业与上市企业的管理规模增速均呈回落态势。市场竞争呈现白热化格局，优质存量项目成为争夺焦点，新增项目获取难度加大，中小物业服务企业的生存空间不断收窄。服务满意度虽保持在合理区间，但业主对智慧化服务、增值服务的需求日益增长，传统服务模式难以满足新需求，面临转型压力。更值得关注的是，房企关联风险仍在释放，部分企业因母公司流动性问题陷入经营困境。

面对行业变局，头部企业已率先开启战略转型。在品质升级维度，企业普遍建立“服务标准-过程管控-业主反馈”闭环体系，通过加大培训投入与科技赋能，提升服务精细化程度。项目优化方面，头部企业主动清退低效能项目，虽然管理面积短期有所缩减，但运营效率与品牌溢价能力显著增强。独立性建设取得实质进展，多家上市企业通过股权结构优化、更名及业务分拆等方式强化独立运营，关联交易占比明显下降。资本市场层面，尽管物业股仍处估值修复期，但企业通过回购、高管增持及稳定分红等举措，逐步提振投资者信心。

2025 年开年以来，行业发展迎来政策红利集中释放期。在国家发改委最新发布的《产业结构调整指导目录（2024 年本）》中，物业服务被明确纳入“鼓励类”，地方政府同步出台老旧小区改造、社区服务体系建设和配套政策。社区增值服务市场规模持续扩大，养老助餐、家政服务、智慧停车等新业态增长势头强劲。随着城市服务、乡村振兴等新赛道的加速开拓，物业管理行业正从传统基础服务向“民生服务综合运营商”转型，在高质量发展的快车道上展现出强劲的增长韧性。

2025 年上半年，中国体育场馆行业在政策红利持续释放和消费升级双重驱动下，保持稳健增长态势。根据行业最新数据，中国体育场馆市场规模预计在 2025 年达到 1,209 亿元人民币，同比增长 8.5%，延续了近年来的良好发展势头。这一增长主要源于全民健身战略的深入推进和大型赛事活动的拉动效应。与此同时，体育场馆类型结构呈现多元化特征，其中篮球场占比最高（26.61%），其次是综合性场馆和专项运动场馆，反映出大众化运动项目的基础设施需求依然旺盛。（数据来源：共研产业研究院）

（二）主营业务情况说明

公司主营业务为城市服务和文体运营。

1.城市服务板块

珠江城市服务作为一家拥有市属国资背景的智慧城市运营服务商，深耕物业管理服务领域多年，已构建起“多业务模块+专业赋能集群”的多元化发展格局。业务版图覆盖物业服务、商业管

理、科技服务等核心模块，并依托专业赋能支持性业务集群强化综合服务能力，服务场景广泛渗透至酒店、写字楼、商场、住宅、医院、工业园区、军区部队等十多个领域，服务网络遍布广东、广西、湖北、湖南、海南等十余省市，成长为集物业管理、酒店管理、清洁保养、工程维修、饮食管理、人才培养、房地产代理等业务于一体的综合性服务企业。

在业态布局上，珠江城市服务以全产业链优势构建核心竞争力。服务体系既涵盖住宅（含保障房）、行政办公、医院、商写、园区、学校、交通枢纽等多元场景的物业管理，也包含保洁、安保、维修、餐饮等专业化基础服务，同时拓展租售服务、酒店管理、案场管理、停车场管理等多元化经营业务。在细分领域，珠江城市服务既展现出强劲的专业化实力，同时也具备全域化管理、综合设施管理等综合性、系统性开拓能力。旗下品牌“江迅清洁”凭借高素质作业团队的专业支撑，在高端商办物业保洁、玻璃幕墙清洁等细分市场树立了行业标杆，赢得广泛认可；在医院物业、行政办公物业、保障房管理等特色业态中，同样形成了鲜明的专业优势与强劲的市场竞争力。

2025年，珠江城市服务获得“2025中国物业服务百强企业”第14位、“2025中国国有物业服务优秀企业”等多项荣誉，行业认可持续加码，品牌影响力稳步攀升。

作为市场化运营的国资力量，珠江城市服务始终以开放姿态拓展外部市场，凭借敏锐的市场洞察力、成熟高效的运营机制和深厚的市场化基因，在项目竞争中持续突破。目前，公司市场化业务占比已大幅领先行业平均水平，成为驱动企业高质量发展的核心引擎。

2.文体运营板块

珠江文体成立于2001年，是广州市国资委旗下广州珠江实业集团有限公司上市子公司——广州珠江发展集团股份有限公司的成员企业，是国内最早采用市场化手段进行体育场馆运营的企业，成功保障过区域级—市级—省级—国家级—国际级全赛事链的落地。珠江文体运营管理的首个场馆——广州体育馆在国内首开了以政府投资为主，企业参与投资、总承包建设和经营管理大型公共体育设施的先河。

珠江文体在树立了广州体育馆运营管理模式标杆，积累了丰富的经验后，实施“走出去”战略，扩大经营版图，通过20多年的发展，珠江文体在建在管在咨询的体育场馆覆盖广东、山东、重庆、河南、浙江、福建、贵州、云南、湖南等省市，运营管理规模居全国同类企业前列。由单一的体育场馆运营公司一跃成为拥有产业一体化、经营多元化的文体产业运营管理企业，作为国家体育产业示范单位、国家高新技术企业、广州市“体育与健身产业链”链主企业引领行业发展。

珠江文体以成为国内一流的文化体育产业发展商为目标，以场馆为载体平台，发展赛事活动、康体培训、文化演艺、创意活动、城市路跑、会议展览、智慧场馆、校园体育等多板块业务，以场馆平台联动产业生态，以体育题材赋能城市运营，让体育不止体育，让城市生活更美好，共同成就美好生活。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

本报告期内，公司实现营业收入 74,319.54 万元，同比增加 12.01%；当期归属于母公司股东的净利润 1,947.82 万元，较去年扭亏为盈；当期每股收益 0.02 元；加权平均净资产收益率为 4.14%，同比增加 5.56 个百分点。

截至 2025 年 6 月 30 日，公司资产总额 178,136.15 万元，较报告期期初增加 0.97%，归属于母公司所有者权益 47,954.35 万元，较报告期期初增加 4.18%；公司资产负债率为 70.32%，较报告期期初减少 1.33 个百分点。

截至 2025 年 6 月 30 日，珠江城市服务在管住宅、公建等项目 365 个，建筑面积约 4,384.25 万平方米，具体情况如下：

类别	在管项目数量 (单位：个)	在管建筑面积 (单位：平方米)
住宅（含增值服务、非业主增值服务）	143	20,147,205.30
酒店	6	90,061.22
商业写字楼	67	3,631,892.86
公共设施场馆	58	10,154,055.34
工业园	17	1,005,255.86
政府办公楼	62	8,342,709.05
商业	12	471,357.10
合计	365	43,842,536.73

注：商业写字楼类别涵盖商业写字楼、综合体、企业办公楼；公共设施场馆类别涵盖场馆、公园、交通枢纽、医疗机构、学校；工业园类别涵盖产业园和工厂；商业类别涵盖商场和专业市场。

截至 2025 年 6 月 30 日，珠江文体在管体育场馆项目 31 个，建筑面积约 330.07 万平方米，具体情况如下：

项目名称	运营起始时间	所在地点	建筑面积 (单位：平方米)
广州体育馆	2001 年 6 月	广州市	88,955.00
广州亚运城体育馆	2014 年 8 月	广州市	54,875.26
台山新宁体育馆	2016 年 7 月	江门市台山市	38,772.88
济宁体育中心	2013 年 5 月	济宁市	131,600.00
枣庄市文体中心	2019 年 6 月	枣庄市	213,000.00
晋江第二体育中心	2020 年 5 月	泉州市晋江市	188,400.00
衢州市体育中心	2021 年 5 月	衢州市	245,054.00
瓯海奥体龙舟运动中心	2022 年 9 月	温州市	195,488.97

项目名称	运营起始时间	所在地点	建筑面积 (单位：平方米)
安顺市奥体中心	2022 年 1 月	安顺市	104,000.00
日照五莲体育公园	2022 年 3 月	日照市	21,040.00
昆明市呈贡区文体活动中心	2022 年 7 月	昆明市	114,296.00
重庆仙桃数据谷运动中心	2022 年 10 月	重庆市	7,576.73
开封市体育中心	/	开封市	128,000.00
杭州市萧山体育中心场馆群	2024 年 1 月	杭州市	80,000.00
遵义市奥林匹克体育中心	2023 年 6 月	遵义市	144,000.00
许昌体育会展中心	/	许昌市	189,011.00
新昌小球中心	/	新昌市	120,000.00
临沂奥体公园	2024 年 1 月	临沂市	384,400.00
汕头体育中心	2024 年 1 月	汕头市	146,400.00
贺龙体育馆	2024 年 8 月	长沙市	16,800.00
汕尾高新区亚洲文体中心	2025 年 1 月	汕尾市	28,351.17
道真自治县民族体育公园	2025 年 1 月	遵义市	38,288.49
广州市南沙区明珠湾体育馆	2025 年 1 月	广州市	9,789.14
兰亭盛荟体育公园	2022 年 1 月	广州市	5,000.00
陆军军医大学	2024 年 6 月	重庆市	59,178.00
顺德一中西南学校体育馆	2025 年 3 月	佛山市	7,868.17
亚运城体育中心	2024 年 12 月	广州市	11,597.50
丽水南城运动综合体	/	丽水市	139,140.50
惠州仲恺高新技术产业开发区体育 馆及星恺大剧院项目	/	惠州市	15,800.00
赣州全民健身中心	/	赣州市	368,000.00
广州芳村工人文化宫游泳场	/	广州市	6,000.00
合计			3,300,682.81

注：部分项目起始运营时间为“/”是因为该项目已签订合同，暂未开始运营。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

珠江股份将城市服务和文体运营这两个关联性强且互补性高的业态有机融合，将其作为核心发展引擎。这种发展模式能够充分发挥双主业的协同效应，构建起相关多元业务的生态系统，从而推动企业实现高质量发展。

（一）城市服务板块

1. 全产业链服务布局构筑差异化竞争壁垒

珠江城市服务作为国内少数具备全产业链整合能力的物业企业，业务矩阵覆盖酒店管理、物业管理、安保、保洁、工程、绿化、餐饮等全场景领域。这种“一站式、全周期”的综合服务布局，使其能够为客户量身定制覆盖项目全生命周期的综合解决方案，高效响应多样化需求。同时，通过跨业态资源深度协同与运营效能优化，显著提升项目整体服务品质与运营效率，形成远超单一业态企业的核心竞争优势，在市场中建立起难以复制的差异化壁垒。

2. 党建引领与基层治理深度融合打造特色服务内核

珠江城市服务坚守“国企姓党”政治底色，以“一项目一堡垒”机制为抓手，推动服务与治理深度融合。通过在保障房项目设立党群服务中心、开发公益性岗位，为老旧小区实施照明降耗改造、居家适老化升级，组织集体劳动与社文活动等实践，将国企社会责任融入服务全流程。这种“服务+治理”的特色模式不仅提升了企业社会形象与服务内涵，更构建起区别于行业常规模式的核心能力，成为驱动企业持续发展的独特竞争力。

3. 品质管控与品牌建设铸就市场制胜法宝

珠江城市服务以“4S 质量安全管控体系”（SOP 标准作业指导书、SMR 现场管控机制、SCA 分类考核标准、SII 智能化科技手段）为核心支撑，通过标准化筑基、机制化提效、数字化加速，构建高品质服务生态。始终聚焦业主核心诉求，以提升生活体验为出发点，在服务细节中践行精益求精的理念，将品质管理贯穿运营全链条。这种以品质为核心的品牌建设路径，使其在市场中形成强大的口碑效应，成为赢得客户信赖与市场竞争的关键利器。

4. 国企资源禀赋与市场化能力协同强化综合竞争实力

珠江城市服务兼具国企资源的稳定性与市场化运营的灵活性双重优势：依托国资背景的社会责任担当与稳健发展积淀，形成高品牌信誉度与公信力，在公建项目、民生保障项目等领域具备天然竞争优势；同时，凭借对政策与市场趋势的敏锐洞察，结合全产业链服务能力持续强化市场化拓展，加速全国化布局落地，不断扩大市场份额。这种“国企根基+市场活力”的双轮驱动模式，持续增强企业综合竞争力与行业影响力。

（二）文体运营板块

珠江文体作为国内体育场馆运营与文体产业开发的标杆企业，通过轻资产模式、多元化业态布局及政策资源整合，构建了独特的市场竞争力。主要表现在以下几点：

1. 立足广州布局全国，打造文体行业示范标杆

通过以“准公益+市场化”模式运营广州体育馆，开创了国内市场化运营大型体育场馆的先河。在全国范围输出管理经验扩大经营版图，通过市场竞争，在全国成功竞得体育场馆项目 31 个，建筑面积约 330.07 万平方米，规模及数量跃升全国“领头羊”地位。

2. 构建体育场馆内容经营体系，塑造场馆价值标杆

珠江文体以强化自主投资实现内容经营新突破，构建“自主 IP 培育—赛演资源投资—全产业链变现”内容经营体系，为全国大型体育场馆的可持续发展提供转型升级的解决方案，树立文体旅深度融合发展的“珠江样板”。

3. 重点赛事运营行业领先，专业办赛驱动产业升级

珠江文体充分利用场馆规模优势，以赛事经济带动体育产业高质量发展。成功运营和保障过区域级—市级—省级—国家级—国际级各层级赛事，形成了从场馆改造、赛事策划、招商执行到安全保障的全流程标准化体系，并创新设置“赛事+消费”办赛模式，将赛事“流量”转化为文旅商产业“增量”，创新释放消费新潜力。

4. 培育文体新质生产力，推动产业科技互促双强

珠江文体聚力打造智慧场馆升级，研发“珠江文体数字体育服务平台”。自主研发“神投手”AI 智能投篮训练系统和体培 SaaS 管理系统，成功助推体育产业数字化升级，参与编制出版多部行业标准和规范。

5. 荣誉认证树立行业标杆，铸就国企典范

珠江文体作为体育行业排头兵，凭借在改革创新上奋勇开拓，在转变发展方式上大胆探索，在践行社会责任上勇挑重担等方面的优异表现，荣获“国家体育产业示范单位”、“国家高新技术企业”、“广东省先进集体”、“广东省体育产业示范单位”、广州市“体育与健身产业链”链主企业等多项管理成果及荣誉。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	743,195,412.84	663,482,108.78	12.01
营业成本	627,285,731.89	527,527,033.71	18.91
销售费用	4,887,316.63	7,926,805.45	-38.34
管理费用	67,830,948.38	70,628,958.74	-3.96
财务费用	10,924,779.86	14,151,218.41	-22.80
研发费用	3,814,899.75	4,291,011.67	-11.10
经营活动产生的现金流量净额	-120,439,298.64	-72,656,045.44	不适用
投资活动产生的现金流量净额	20,212,294.90	-2,755,788.95	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-13,965,725.82	-421,175,627.76	不适用

营业收入变动原因说明：同比变动不大。

营业成本变动原因说明：本期收入增加，成本随之增加。

销售费用变动原因说明：晋江珠江体育文化发展有限公司人员精简，取消市场营销部，销售费用随之减少。

管理费用变动原因说明：同比变动不大。

财务费用变动原因说明：本期带息负债较上年同期减少，财务费用随之减少。

研发费用变动原因说明：同比变动不大。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期大幅增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期收到处置衢州宝冶体育建设运营有限公司的股权转让款。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上年同期归还 11 亿中英益利计划债券，取得 1 亿银行借款及 7.1 亿珠江实业集团借款，并归还珠江实业集团借款 1.01 亿，故筹资活动产生的现金流量净额同比变动较大。

2、 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

☐适用 ☒不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	478,994,539.39	26.89	354,544,367.65	20.10	35.10	受部分客户资金紧张、公建类客户考核周期加长、举办音乐节活动的影响，本期应收账款增加
预付款项	16,426,680.05	0.92	8,952,208.50	0.51	83.49	本期预付销售商品采购款、演唱会预付款项增加
存货	7,337,920.52	0.41	18,243,646.48	1.03	-59.78	本期结转合同履行成本
其他非流动资产	717,955.00	0.04	550,080.00	0.03	30.52	本期预付系统服务费增加
预收款项	6,972,783.31	0.39	5,238,293.65	0.30	33.11	本期预收赛事服务费、租赁款增加
应付职工薪酬	33,015,768.19	1.85	78,029,353.12	4.42	-57.69	本期支付绩效薪酬、奖金
其他流动负债	4,147,768.64	0.23	1,437,749.23	0.08	188.49	本期待转销项税金额增加

长期应付款	2,742,112.86	0.15	919,312.86	0.05	198.28	本期体育馆维修基金增加
-------	--------------	------	------------	------	--------	-------------

其他说明
无

2、 境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	7,577,408.20	其他保证金、司法冻结款、履约保函等
合计	7,577,408.20	

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司有 1,375 万元的对外股权投资。

(1). 重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2). 重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 以公允价值计量的金融资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	49,138,506.55	5,274,125.12			12,499.95			54,425,131.62
其他	5,547,443.04		-293,336.69					5,254,106.35
合计	54,685,949.59	5,274,125.12	-293,336.69		12,499.95			59,679,237.97

证券投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600666	奥瑞德	16,773,509.40	自有资金	2,465,336.70	1,028,841.30					3,494,178.00	交易性金融资产
股票	300267	尔康制药	60,118,831.41	自有资金	13,099,929.90	1,696,393.80					14,796,323.70	交易性金融资产
股票	601318	中国平安	291,433.32	自有资金	406,247.40	21,836.28				12,499.92	428,083.68	交易性金融资产
股票	600594	益佰制药	118,777,143.03	自有资金	30,921,992.68	2,518,926.37					33,440,919.05	交易性金融资产

其他	940018	华泰紫金 天天发货 币	2, 146, 474. 76	自有 资金	2, 244, 999. 87	8, 127. 37		12, 499. 95			2, 265, 627. 19	交易性金 融资产
合计	/	/	198, 107, 391. 92	/	49, 138, 506. 55	5, 274, 125. 12		12, 499. 95		12, 499. 92	54, 425, 131. 62	/

证券投资情况的说明
☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况
☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况
☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售
☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析
☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况
☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币								
公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
珠江投资公司	子公司	自有资金投资、物业管理	2,000.00	4,908.93	4,488.43	3.52	-14.14	-14.14
珠江城市服务	子公司	物业管理	8,000.00	119,518.45	61,753.47	73,777.19	3,266.25	2,744.83
璟源公司	子公司	自有资金投资、企业管理	4,000.00	3,998.57	3,998.57	0.00	-0.08	-0.08
深圳灏泽公司	子公司	项目投资、物业管理	300.00	0.00	-0.10	0.00	0.00	0.00

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1.城市服务板块可能面对的风险：

(1) 政策风险

法律合规风险：物业管理涉及众多法律法规，随着《物业管理条例》修订深化及地方监管细则密集出台，行业标准化体系持续完善，服务质量管控力度全面加强，如：安全管理、环境卫生管理、收费管理、信用管理、维修资金管理、共有资金管理等。物业企业要全面落实物业服务企业服务质量主体责任，若服务要求不达标，可能面临业主投诉及相关部门处罚，影响企业信誉和企业形象。

信用管理风险：国家要求建立物业服务信用评价制度，根据合同履行、投诉处理、日常检查等情况采集信用信息，实施信用综合评价，并公开企业信用记录和评价结果。若物业企业在日常经营中存在服务不到位、违规操作等问题，导致信用评级降低，将影响公司在市场招投标等方面的竞争力，甚至可能被依法清出市场。

创新业务孵化风险：在国家政策的大力引导下，物业企业积极开展社区生活服务，探索可持续、可复制的增值服务模式，创新业务孵化伴随着资金、人力、平台等投入，孵化失败可能导致前期投入成为沉没成本，亦可能错失业务发展机遇期，带来机会成本。

采购预留份额风险：根据《广东省财政厅 广东省工业和信息化厅关于进一步加强政府采购促进中小企业发展的通知》（粤财采购〔2022〕6号）、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知》（财库〔2022〕19号）等政策文件规定，政府采购为促进中小企业健康发展，通过加强采购需求管理，落实预留采购份额、价格评审优惠、优先采购等措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展。中大型物业企业在管项目合同金

额 200 万元以下，200-400 万元以内项目或面临无法续约的情况，未来中大型企业可能面临参与竞争规模小的项目的机会被削减、竞争力被削弱的风险，或会对公司在管项目数量和营收、利润产生负面影响。

（2）市场风险

市场竞争加剧风险：物业服务行业竞争激烈，新的竞争对手不断涌入，市场份额争夺激烈。若物业企业不能在服务质量、价格、服务特色等方面形成差异化竞争优势，可能会导致客户流失，市场份额被挤压，影响公司的收入和利润。

房地产市场波动风险：物业服务与房地产市场密切相关，房地产市场的波动会影响物业服务的需求和价格。如果房地产市场不景气，新建楼盘数量减少，物业企业的项目拓展机会就会相应减少，同时存量房产的物业费定价也可能受到影响。

（3）经营风险

成本控制风险：人力成本是物业企业的主要成本之一，随着社会经济的发展，员工薪酬可能不断上涨。如果物业企业不能有效控制人力成本，将会影响公司的盈利能力。此外，物资采购成本、设备维护成本等也可能因市场价格波动而上升，若成本管理不善，公司利润空间将被压缩。

服务质量风险：物业服务质量直接关系到业主的满意度和忠诚度。如果物业企业在保洁、安保、维修等方面服务不到位，引发业主投诉和不满，可能导致业主拒交物业费，甚至可能面临业主要求更换物业企业的风险，进而可能损害公司的声誉和经营业绩。

合同风险：物业企业与业主、供应商等签订的各类合同，若条款不清晰或存在漏洞，可能会引发纠纷。例如，与业主签订的服务合同中对服务范围、收费标准、服务质量标准等约定不明，可能导致双方在履行合同过程中产生争议；与供应商签订的合同若在物资供应质量、价格、交货期等方面约定不明确，可能影响公司的正常运营。

2.文体运营板块可能面对的风险：

（1）政策风险：公益性与市场化的平衡挑战

政府资源依赖风险：若地方财政收缩或政策导向调整，可能导致新增项目获取难度加大。例如，2023 年政策要求政府采购向中小企业倾斜，在部分项目的竞标中可能面临民企竞争。此外，政府对场馆公益性要求可能限制市场化定价，压缩盈利空间。

法规变动冲击：文体行业受《体育法》《大型群众性活动安全管理条例》等法规严格监管。例如，2025 年实施的《绿色体育场馆运营评价》要求能耗降低 25%。此外，赛事审批流程简化与安全责任强化并存，2024 年茂名马拉松因临时调整路线引发安保成本增加，政策执行的弹性与刚性并行，进一步放大公司运营的复杂度与不确定性。

（2）市场风险：竞争加剧与需求波动的双重挤压

行业竞争加大：中体产业、华体集团、华润文体等头部企业竞争加大。中体产业以北京、广州等核心城市为基点，在大湾区，其深度参与粤港澳全运会筹备，中标十五运会市场开发运营项目，主导北京马拉松等顶级赛事。华体集团通过代建+运营模式深度参与大湾区建设，包括顺德德胜体育中心（20 年运营权，总投资 29.9 亿元）、江门体育中心（含体育场、体育馆、会展中心）、韶州体育中心（集全民健身与赛事服务于一体）等。参与第十五届全运会，主导国家速滑馆制冰、北京工人体育场草坪运维等关键任务，技术壁垒显著。华润文体以大湾区为战略支点，运营深圳湾体育中心（“春茧”）、广州南沙大湾区体育中心（投资近百亿元，含 6 万座体育场）等标杆项目，推进文体商一体化发展，打造全国标杆项目。

消费需求不确定性：经济下行周期中，企业赞助和个人消费支出收缩。同时，Z 世代偏好碎片化、线上化健身，导致线下培训课程报名量增速从 2022 年的 25%放缓至 2024 年的 12%，体育消费需求存在不确定性。（数据来源：普华有策）

（二）其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形
李超佐	董事长	选举
周星星	副董事长、总经理	选举
高立	监事会主席	选举
赵坤	副总经理	聘任
卢志瑜	董事长	离任
廖惠敏	董事	离任
钟小萍	监事会主席	离任
郑蓓	副总经理	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

卢志瑜先生因工作调动的原因，申请辞去公司董事长职务；钟小萍女士因已达法定退休年龄，申请辞去公司监事会主席职务。2025 年 3 月 31 日，公司第十一届董事会 2025 年第二次会议审议通过《关于选举董事的议案》《关于聘任总经理的议案》，同意选举李超佐先生、周星星先生为公司董事；同意聘任周星星先生为公司总经理。公司第十一届监事会 2025 年第一次会议审议通过《关于选举监事的议案》，同意选举高立先生为公司监事。详见公司于 2025 年 4 月 2 日披露的《第十一届董事会 2025 年第二次会议决议公告》（编号：2025-008）《第十一届监事会 2025 年第一次会议决议公告》（编号：2025-009）《关于董事、监事及高级管理人员变动的公告》（编号：2025-010）。

2025 年 4 月 22 日，公司 2024 年年度股东大会审议通过《关于选举董事的议案》《关于选举监事的议案》，同意选举李超佐先生、周星星先生为公司董事；同意选举高立先生为公司监事。详见公司于 2025 年 4 月 23 日披露的《2024 年年度股东大会决议公告》（编号：2025-019）。

2025 年 4 月 22 日，公司第十一届董事会 2025 年第三次会议审议通过《关于选举董事长的议案》《关于选举副董事长的议案》，同意选举李超佐先生为第十一届董事会董事长，同意选举周星星先生为第十一届董事会副董事长。公司第十一届监事会 2025 年第二次会议审议通过《关于选举监事会主席的议案》，同意选举高立先生为第十一届监事会主席。详见公司于 2025 年 4 月 24 日披露的《第十一届董事会 2025 年第三次会议决议公告》（编号：2025-020）《第十一届监事会 2025 年第二次会议决议公告》（编号：2025-021）《关于选举董事长、副董事长、监事会主席的公告》（编号：2025-022）。

郑蓓女士因工作调动的原因，申请辞去公司副总经理职务，详见公司于 2025 年 6 月 10 日披露的《关于郑蓓辞去公司副总经理职务的公告》（编号：2025-034）。

廖惠敏女士因工作调整的原因，申请辞去公司董事职务，详见公司于 2025 年 6 月 25 日披露的《关于廖惠敏辞去公司董事职务的公告》（编号：2025-035）。

2025 年 7 月 1 日，公司第十一届董事会 2025 年第六次会议审议通过《关于聘任副总经理的议案》，同意聘任赵坤先生为公司副总经理。详见公司于 2025 年 7 月 3 日披露的《第十一届董事会 2025 年第六次会议决议公告》（编号：2025-036）《关于聘任副总经理的公告》（编号：2025-037）。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

☐适用 ☒不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

员工持股计划情况

☐适用 ☒不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☒适用 ☐不适用

公司及所属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☒适用 ☐不适用

公司积极响应国家乡村振兴战略，立足自身业务实际，通过乡镇物业服务项目和打造基层体育赛事将乡村振兴融入业务发展战略之中，深度参与乡村经济建设。同时通过产业赋能、人才培养、消费助农等多维举措，推动乡村全面振兴。

珠江城市服务以“头号工程”的力度高标准推进“百千万工程”，用心用情服务好阳江市阳东县、从化区温泉镇等 3 个环卫一体化项目；累计为贵州黔南等地区 343 人提供客服、保洁、保安、工程等就业岗位。

珠江文体顺利承办 2025 茂名马拉松，全面推广茂名丰富、绿色、健康的农产品，把体育赛事作为助力“百千万工程”的重要载体，用好赛事经济赋能乡村振兴；番禺村 BA 入选国家体育总局第二批群众“三大球”精品赛事案例，成为全省仅有的两项入选赛事之一，用“赛事热”为经

济高质量发展赋能；成功承办 2025 环粤港澳大湾区城市自行车挑战赛，吸引了 900 名骑行爱好者齐聚一堂，标志着派潭体育小镇实现了从“生态资源禀赋”到“湾区运动 IP 高地”的跨越式升级，更是“百千万工程”和环“两山”建设成果的集中展示。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	盈利预测及补偿	珠江实业集团	2023-2025 年度，置入资产（珠江城服 100%股权）在每年度的净利润（以经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润为准）分别不低于 6,800 万元、7,400 万元、7,900 万元。	2023 年 1 月 19 日	是	2023 年-2025 年度	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	珠江实业集团	关于避免同业竞争之承诺函	2023 年 1 月 19 日	是	上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司的控股股东期间	是	不适用	不适用
	解决关联交易	珠江实业集团	关于规范及减少关联交易之承诺函	2023 年 1 月 19 日	否	无固定期限	是	不适用	不适用
	其他	珠江实业集团	保持上市公司独立性之承诺函	2023 年 1 月 19 日	否	无固定期限	是	不适用	不适用
	其他	珠江股份时任董事、高管	关于本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺	2023 年 1 月 19 日	否	无固定期限	是	不适用	不适用

与再融资相关的承诺	股份限售	珠江实业集团	关于认购本次向特定对象发行股票的限售期承诺	2024 年 7 月 6 日	是	本次发行的股份自发行结束之日起 36 个月内	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	珠江实业集团	关于避免同业竞争之承诺函	2024 年 7 月 6 日	是	上市公司合法有效续存且本公司作为上市公司的控股股东期间	是	不适用	不适用
	其他	珠江股份董事、高管、珠江实业集团	关于向特定对象发行股票摊薄即期回报采取填补措施事宜的承诺	2024 年 7 月 6 日	否	无固定期限	是	不适用	不适用

备注：1.与重大资产重组相关的承诺详见公司于 2023 年 2 月 23 日披露的《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》的“业绩承诺和补偿安排”及“本次交易相关方作出的重要承诺”。

2.与再融资相关的承诺详见公司于 2024 年 7 月 6 日披露的《广州珠江发展集团股份有限公司向特定对象发行股票证券募集说明书》、2024 年 9 月 6 日披露的《广州珠江发展集团股份有限公司向特定对象发行股票证券募集说明书（2024 年半年报更新稿）》及 2025 年 4 月 18 日披露的《广州珠江发展集团股份有限公司向特定对象发行股票证券募集说明书（2024 年年度报告更新稿）》。

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☒本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☒适用 ☐不适用

事项概述及类型	查询索引
2020 年 6 月，公司因借贷纠纷依法向广东省广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）对广州东湛房地产开发有限公司、禾盛财务投资有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产集团有限公司提起诉讼。目前本案正处于执行阶段。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-026） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2021-056） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2021-077） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-078） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-082） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2024-007） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2024-032）
2021 年 10 月，公司因股权转让纠纷依法向广州中院起诉广州中侨置业投资控股集团有限公司。本报告期内，广州中院同意公司执行申请；目前本案正处于执行阶段。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-078） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2022-057） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-043） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2024-051） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2025-018）
2021 年 10 月，公司因损害股东利益责任纠纷依法向广州中院对广州颐和房产策划代理有限公司、颐和地产集团有限公司、禾盛财务投资有限公司、何建信、何建梁提起诉讼，其中，广州东湛房地产开发有限公司为案件第三人。本案已于 2024 年 11 月经二审终审判决。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-049） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-051） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2024-033） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2024-052）
2022 年 2 月，公司因合同纠纷依法向广州中院对广州中侨置业投资控股集团有限公司提起诉讼，其中，广州市穗芳鸿华科技发展有限公司为案件第三人。本案已于 2024 年 11 月终本执行。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2022-006） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-033） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-081） 《关于诉讼结果的公告》（编号：2024-054）
2023 年 4 月，公司因合同纠纷依法向广州市越秀区人民法院对广州纵贯实业发展有限公司提起诉讼。本报告期内，公司再审申请被驳回。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2023-035） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-052） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-069） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-106） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2024-026） 《关于收到再审民事裁定结果的诉讼进展公告》（编号：2025-028）
2023 年 1 月，广州市越秀区人民法院立案审理公司诉广州盛唐滋补品贸易有限公司、唐志威合同纠纷一案。本案已于 2024 年 3	《关于累计诉讼的公告》（编号：2023-039） 《2024 年年度报告》

月终本执行。	
2023 年 3 月，广州市越秀区人民法院立案审理公司诉广东亿华房地产开发有限公司，借款合同纠纷一案。本案现已审理终结。	
2023 年 4 月，广州市越秀区人民法院立案审理公司诉开平住宅建筑工程集团有限公司、广东朝莎置业有限公司（第三人：开平恒祥房地产开发有限公司）股权转让纠纷一案。本案现已审理终结。	
2025 年 1 月，公司对本公司及控股子公司近 12 个月新增累计诉讼、仲裁事项进行了统计，累计涉及诉讼、仲裁金额合计 4,446.15 万元，其中累计未结诉讼、仲裁案件金额合计 3,721.41 万元，累计已结诉讼、仲裁案件金额为 724.74 万元。（以上数据含诉前联调）	《关于累计诉讼情况的公告》（编号：2025-002）

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司及其控股股东珠江实业集团、实际控制人广州市国资委不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 12 月 4 日、2024 年 12 月 20 日分别召开第十一届董事会 2024 年第九次会议、2024 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于预计 2025 年度日常关联交易的议案》，公司 2025 年全年预计日常关联交易发生总额为人民币 26,658.82 万元，本报告期实际发生金额具体如下：

单位：万元

关联交易类别	交易内容	关联方	2025 年 预计发生金额	2025 年 1-6 月 实际发生金额
--------	------	-----	------------------	------------------------

关联交易类别	交易内容	关联方	2025 年 预计发生金额	2025 年 1-6 月 实际发生金额
销售商品、提供劳务	物业管理、文体运营、代建代管等	珠江实业集团及其控股子公司	11,636.63	2,980.89
		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	1,618.41	62.75
		广州市城德房地产开发有限公司	1,527.84	264.21
		广州市城实投资有限公司	1,365.55	1,662.98
		广州市机场安置区物业管理有限公司	831.39	202.81
		广州华侨房产开发有限公司	723.72	238.28
		广州珠江商业经营管理有限公司	717.20	269.76
		广州捷星房地产开发有限公司	645.90	297.25
		广州市品实房地产开发有限公司	620.41	339.71
		广州聚昇投资发展有限公司	541.66	198.80
		广州市煤建有限公司	536.82	258.46
		广州交易集团有限公司	3.26	1.63
	受托管理	珠江实业集团及其控股子公司	1,647.25	458.68
		海南珠江国际置业有限公司	444.25	279.63
采购商品、接受劳务	物业管理、工程咨询、信息化咨询等	珠江实业集团及其控股子公司	1,134.24	431.04
		广州市物业管理行业协会	3.00	4.68
	委托管理、承包	珠江实业集团及其控股子公司	77.00	38.22
租赁	租入物业	珠江实业集团及其控股子公司	1,197.82	1,054.17
		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	1,386.47	728.16
合计			26,658.82	9,772.11

说明：

1.2025 年预计发生金额的统计口径为：2025 年预计签订的关联交易合同按具体合同条款在期内将可能产生的收入或成本费用；以及以前年度已签订合同且持续到期内继续履行的关联交易，按具体合同条款在期内将产生的收入或成本费用；

2.上述发生金额含以公开招标的方式形成的与关联方的交易；

3.2025 年预计总额以内，公司可以根据实际业务发生的需要，在同一控制下的不同关联方之间内部调剂使用（包括不同关联交易类别之间的调剂）；

4.本报告期内，公司与广州市物业管理行业协会实际发生金额超出预计额度 1.68 万元，超出金额未达到董事会审议及披露标准；

5.本报告期内，公司与关联方广东省物业管理行业协会、中国物业管理协会实际发生采购商品、接受劳务关联交易 8.23 万元，发生金额未达到董事会审议及披露标准；

6.上述 2025 年 1-6 月实际发生金额为初步核算数据，未经会计师事务所审计，以公司 2025 年年度报告中披露的相关数据为准；

7.以上数字计算如有差异为四舍五入保留两位小数造成。

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☒适用 ☐不适用

珠江实业集团承诺：2023-2025 年度，珠江城服 100%股权在每年度的净利润（以经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润为准）分别不低于 6,800.00 万元、7,400.00 万元、7,900.00 万元。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☒适用 ☐不适用

事项概述	查询索引
------	------

公司在审批权限下向控股股东珠江实业集团借款，公司于 2024 年 1 月 5 日收到珠江实业集团提供的借款 7.1 亿元，并于 2024 年 12 月完成借款展期，展期至 2026 年 1 月 4 日。截至本报告期末，公司向珠江实业集团借款余额为 4.16 亿元。	《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编号：2023-098） 《关于向控股股东借款展期暨关联交易的公告》（编号：2024-058）
--	--

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☐适用 ☒不适用

二、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	35,559
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
广州珠江实业集团有限公司	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
黎壮宇	92,700	41,693,700	4.89	0	无	0	境内自然人
广州市城市建设投资集团有限公司	0	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,934,554	7,631,639	0.89	0	无	0	其他
BARCLAYS BANK PLC	4,854,037	5,805,880	0.68	0	无	0	境外法人
王玲	-507,600	5,448,506	0.64	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	-75,000	4,760,052	0.56	0	无	0	境内自然人
MORGAN STANLEY & CO.INTERNATIONAL PLC.	2,969,267	3,830,921	0.45	0	无	0	境外法人
中国工商银行股份有限公司－金鹰核心资源混合型证券投资基金	3,770,000	3,770,000	0.44	0	无	0	其他

沈超平	3,760,500	3,760,500	0.44	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量		种类	数量		
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503			人民币普通股	265,409,503		
黎壮宇	41,693,700			人民币普通股	41,693,700		
广州市城市建设投资集团有限公司	38,569,408			人民币普通股	38,569,408		
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易 型开放式指数证券投资基金	7,631,639			人民币普通股	7,631,639		
BARCLAYS BANK PLC	5,805,880			人民币普通股	5,805,880		
王玲	5,448,506			人民币普通股	5,448,506		
羊轶霖	4,760,052			人民币普通股	4,760,052		
MORGAN STANLEY & CO.INTERNATIONAL PLC.	3,830,921			人民币普通股	3,830,921		
中国工商银行股份有限公司－金鹰核心资源混合型证券 投资基金	3,770,000			人民币普通股	3,770,000		
沈超平	3,760,500			人民币普通股	3,760,500		
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐适用 ☒不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位： 广州珠江发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	注释 1	399,941,561.37	511,855,407.12
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	54,425,131.62	49,138,506.55
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 5	478,994,539.39	354,544,367.65
应收款项融资			
预付款项	注释 8	16,426,680.05	8,952,208.50
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 9	426,459,303.76	418,048,787.58
其中：应收利息			
应收股利		1,140,142.39	775,026.39
买入返售金融资产			
存货	注释 10	7,337,920.52	18,243,646.48
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	注释 12	10,129,300.00	10,129,300.00
其他流动资产	注释 13	20,880,672.15	16,988,561.44
流动资产合计		1,414,595,108.86	1,387,900,785.32
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	注释 14		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 17	131,860,742.71	150,292,979.64
其他权益工具投资	注释 18	5,254,106.35	5,547,443.04
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释 20	85,610,910.69	88,023,108.88
固定资产	注释 21	14,490,530.57	15,246,814.55
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	注释 25	83,414,355.31	73,915,523.00
无形资产	注释 26	7,313,992.62	9,094,873.57
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	注释 28	7,707,097.57	8,249,637.87
递延所得税资产	注释 29	30,396,692.06	25,374,409.29
其他非流动资产	注释 30	717,955.00	550,080.00
非流动资产合计		366,766,382.88	376,294,869.84
资产总计		1,781,361,491.74	1,764,195,655.16
流动负债：			
短期借款	注释 32	100,058,611.11	100,085,555.56
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释 36	183,405,659.84	168,898,804.06
预收款项	注释 37	6,972,783.31	5,238,293.65
合同负债	注释 38	64,459,196.12	65,477,066.44
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 39	33,015,768.19	78,029,353.12
应交税费	注释 40	130,025,753.89	137,109,561.54
其他应付款	注释 41	624,790,728.64	616,519,172.68
其中：应付利息			
应付股利		4,977,687.62	5,733,484.97
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 43	27,731,174.35	25,245,864.37
其他流动负债	注释 44	4,147,768.64	1,437,749.23
流动负债合计		1,174,607,444.09	1,198,041,420.65
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释 47	57,722,637.59	50,730,606.96
长期应付款	注释 48	2,742,112.86	919,312.86
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释 50	600,000.00	500,000.00
递延收益			

递延所得税负债	注释 29	17,057,401.99	13,925,629.77
其他非流动负债			
非流动负债合计		78,122,152.44	66,075,549.59
负债合计		1,252,729,596.53	1,264,116,970.24
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注释 53	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 55	205,737,891.51	205,737,891.51
减：库存股			
其他综合收益	注释 57	657,384.60	906,720.79
专项储备			
盈余公积	注释 59	16,147,517.09	16,147,517.09
一般风险准备			
未分配利润	注释 60	-596,460,013.44	-615,938,202.92
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		479,543,502.76	460,314,649.47
少数股东权益		49,088,392.45	39,764,035.45
所有者权益（或股东权益）合计		528,631,895.21	500,078,684.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,781,361,491.74	1,764,195,655.16

公司负责人：李超佐 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：周宇亮

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 日

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		18,183,219.80	44,625,238.45
交易性金融资产		54,425,131.62	49,138,506.55
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 1	396,078.65	6,670,000.00
应收款项融资			
预付款项		96.00	15,627.45
其他应收款	注释 2	365,791,639.87	364,528,246.92
其中：应收利息			
应收股利			
存货		5,176,045.01	5,199,765.05
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		10,129,300.00	10,129,300.00
其他流动资产		6,203,682.10	6,253,695.76

流动资产合计		460,305,193.05	486,560,380.18
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	435,946,178.22	435,946,178.22
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		85,508,515.10	87,920,713.29
固定资产		73,726.15	154,682.73
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,143,666.67	518,058.42
无形资产		2,415.00	3,450.00
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			30,233.94
递延所得税资产		1,035,916.67	129,514.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		526,710,417.81	524,702,831.21
资产总计		987,015,610.86	1,011,263,211.39
流动负债：			
短期借款		100,058,611.11	100,085,555.56
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,515,982.48	2,179,837.25
预收款项		86,642.09	123,306.30
合同负债		5,870,273.05	5,870,273.05
应付职工薪酬		1,524.98	1,568.30
应交税费		117,131,916.34	117,929,569.23
其他应付款		454,756,337.11	477,169,785.28
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		827,410.15	117,118.83
其他流动负债		306,451.77	306,451.77
流动负债合计		681,555,149.08	703,783,465.57
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		3,346,566.08	417,713.47
长期应付款			

长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,035,916.67	129,514.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,382,482.75	547,228.08
负债合计		685,937,631.83	704,330,693.65
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		7,408,634.20	7,408,634.20
未分配利润		-570,842,034.17	-564,987,495.46
所有者权益（或股东权益）合计		301,077,979.03	306,932,517.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		987,015,610.86	1,011,263,211.39

公司负责人：李超佐 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：周宇亮

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入		743,195,412.84	663,482,108.78
其中：营业收入	注释 61	743,195,412.84	663,482,108.78
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		719,210,853.84	628,547,724.75
其中：营业成本	注释 61	627,285,731.89	527,527,033.71
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 62	4,467,177.33	4,022,696.77
销售费用	注释 63	4,887,316.63	7,926,805.45
管理费用	注释 64	67,830,948.38	70,628,958.74
研发费用	注释 65	3,814,899.75	4,291,011.67
财务费用	注释 66	10,924,779.86	14,151,218.41

其中：利息费用		11,037,185.49	17,548,145.45
利息收入		1,317,443.71	4,367,028.21
加：其他收益	注释 67	4,597,548.95	1,693,037.15
投资收益（损失以“－”号填列）	注释 68	4,317,376.54	1,524,964.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,855,768.09	865,593.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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）	注释 70	5,274,125.12	-29,438,876.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 71	-11,547,330.31	-5,759,370.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 72		-28,207.66
资产处置收益（损失以“－”号填列）	注释 73	78,189.69	184,039.67
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		26,704,468.99	3,109,970.50
加：营业外收入	注释 74	93,452.49	592,678.88
减：营业外支出	注释 75	596,377.75	965,652.07
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		26,201,543.73	2,736,997.31
减：所得税费用	注释 76	4,748,997.25	7,477,484.75
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		21,452,546.48	-4,740,487.44
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		21,452,546.48	-4,740,487.44
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		19,478,189.48	-6,235,860.31
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,974,357.00	1,495,372.87
六、其他综合收益的税后净额		-249,336.19	77,658.61
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-249,336.19	77,658.61
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-249,336.19	77,658.61
（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	注释 77	-249,336.19	77,658.61
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			

七、综合收益总额		21,203,210.29	-4,662,828.83
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		19,228,853.29	-6,158,201.70
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,974,357.00	1,495,372.87
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.02	-0.01
（二）稀释每股收益(元/股)		0.02	-0.01

公司负责人：李超佐 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：周宇亮

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	注释 4	5,774,158.07	3,362,694.93
减：营业成本	注释 4	3,214,493.99	2,340,394.97
税金及附加		836,812.83	450,705.77
销售费用			
管理费用		1,657,125.40	1,011,743.70
研发费用			
财务费用		9,219,433.97	12,180,087.83
其中：利息费用		9,363,458.64	15,079,803.79
利息收入		166,824.12	2,921,127.39
加：其他收益			20,038.28
投资收益（损失以“－”号填列）	注释 5	12,499.92	643,326.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		5,274,125.12	-29,438,876.78
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,949,773.60	-2,203,017.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-5,816,856.68	-43,598,766.98
加：营业外收入			300,001.12
减：营业外支出		37,682.03	268.76
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-5,854,538.71	-43,299,034.62
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-5,854,538.71	-43,299,034.62
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-5,854,538.71	-43,299,034.62
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			

2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.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			
六、综合收益总额		-5,854,538.71	-43,299,034.62
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		689,005,613.06	658,902,748.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		186,100.27	75,244.81
收到其他与经营活动有关的现金	注释 78	141,104,095.19	119,145,133.32
经营活动现金流入小计		830,295,808.52	778,123,126.13
购买商品、接受劳务支付的现金		345,445,154.14	236,465,292.18
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		395,273,295.27	412,875,795.25
支付的各项税费		48,756,465.82	78,057,213.10
支付其他与经营活动有关的现金	注释 78	161,260,191.93	123,380,871.04

经营活动现金流出小计		950,735,107.16	850,779,171.57
经营活动产生的现金流量净额		-120,439,298.64	-72,656,045.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		22,371,997.55	
取得投资收益收到的现金		12,499.92	643,326.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,469.00	6,415.22
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			
投资活动现金流入小计		22,388,966.47	649,741.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,164,171.62	2,815,270.58
投资支付的现金		12,499.95	573,272.97
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	注释 78		16,986.91
投资活动现金流出小计		2,176,671.57	3,405,530.46
投资活动产生的现金流量净额		20,212,294.90	-2,755,788.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,350,000.00	4,220,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,350,000.00	4,220,000.00
取得借款收到的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 78	2,250,000.00	710,000,000.00
筹资活动现金流入小计		109,600,000.00	814,220,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	1,100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,157,425.12	16,766,711.96
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		755,797.35	
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 78	13,408,300.70	118,628,915.80
筹资活动现金流出小计		123,565,725.82	1,235,395,627.76
筹资活动产生的现金流量净额		-13,965,725.82	-421,175,627.76
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		-114,192,729.56	-496,587,462.15
加：期初现金及现金等价物余额		506,556,882.73	925,884,190.76
六、期末现金及现金等价物余额		392,364,153.17	429,296,728.61

公司负责人：李超佐 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：周宇亮

母公司现金流量表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
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		11,182,356.30	7,611,929.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		27,181,662.77	58,843,532.42
经营活动现金流入小计		38,364,019.07	66,455,462.10
购买商品、接受劳务支付的现金		433,512.29	10,486.10
支付给职工及为职工支付的现金		641,644.39	1,897,041.72
支付的各项税费		1,739,576.99	29,147,384.91
支付其他与经营活动有关的现金		52,364,134.25	47,593,669.95
经营活动现金流出小计		55,178,867.92	78,648,582.68
经营活动产生的现金流量净额		-16,814,848.85	-12,193,120.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		12,499.92	643,326.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计		12,499.92	643,326.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			25,766.75
投资支付的现金		12,499.95	573,272.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,499.95	599,039.72
投资活动产生的现金流量净额		-0.03	44,286.57
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			710,000,000.00
筹资活动现金流入小计		100,000,000.00	810,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	1,100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,401,627.77	16,766,711.96
支付其他与筹资活动有关的现金		225,542.00	101,068,772.00
筹资活动现金流出小计		109,627,169.77	1,217,835,483.96
筹资活动产生的现金流量净额		-9,627,169.77	-407,835,483.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		44,625,238.45	469,127,348.57
六、期末现金及现金等价物余额			
		18,183,219.80	49,143,030.60

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

合并所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	853,460,723.00				205,737,891.51		906,720.79		16,147,517.09		-615,938,202.92		460,314,649.47	39,764,035.45	500,078,684.92
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	853,460,723.00				205,737,891.51		906,720.79		16,147,517.09		-615,938,202.92		460,314,649.47	39,764,035.45	500,078,684.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-249,336.19				19,478,189.48		19,228,853.29	9,324,357.00	28,553,210.29
（一）综合收益总额							-249,336.19				19,478,189.48		19,228,853.29	1,974,357.00	21,203,210.29
（二）所有者投入和减少资本														7,350,000.00	7,350,000.00
1．所有者投入的普通股														7,350,000.00	7,350,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配															

4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	853,460,723.00				205,737,891.51		657,384.60		16,147,517.09		-596,460,013.44		479,543,502.76	49,088,392.45	528,631,895.21

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	853,460,723.00				204,785,429.58		673,994.51		16,147,517.09		-631,512,617.63		443,555,046.55	30,362,055.27	473,917,101.82
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	853,460,723.00				204,785,429.58		673,994.51		16,147,517.09		-631,512,617.63		443,555,046.55	30,362,055.27	473,917,101.82
三、本期增减变动金额					952,467.80		77,658.61				-6,235,860.31		-5,205,733.90	5,037,922.35	-167,811.55

（减少以“－”号填列）															
（一）综合收益总额						77,658.61					-6,235,860.31		-6,158,201.70	1,495,372.87	-4,662,828.83
（二）所有者投入和减少资本					952,467.80								952,467.80	3,542,549.48	4,495,017.28
1．所有者投入的普通股														3,095,000.00	3,095,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					952,467.80								952,467.80	447,549.48	1,400,017.28
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配															
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	853,460,723.00				205,737,897.38		751,653.12		16,147,517.09		-637,748,477.94		438,349,312.65	35,399,977.62	473,749,290.27

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-564,987,495.46	306,932,517.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-564,987,495.46	306,932,517.74
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-5,854,538.71	-5,854,538.71
（一）综合收益总额										-5,854,538.71	-5,854,538.71
（二）所有者投入和减少资本											
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他综合收益结转留存收益											

6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-570,842,034.17	301,077,979.03

项目	2024 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-499,865,559.83	372,054,453.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-499,865,559.83	372,054,453.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-43,299,034.62	-43,299,034.62
（一）综合收益总额										-43,299,034.62	-43,299,034.62
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											

5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-543,164,594.45	328,755,418.75

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

（1）公司注册地、组织形式和总部地址

广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”或“珠江股份”）系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准，由广州珠江实业总公司（后更名为广州珠江实业集团有限公司）作为发起人，由全民所有制企业改组成立为股份有限公司，并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为：440101000083068。现持有统一社会信用代码为 9144010119048157XD 的营业执照。

1993 年 10 月 28 日，公司在上海证券交易所上市，股票代码：600684，经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2025 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 85,346.0723 万股，注册资本为 85,346.0723 万元，注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1101-05、S1118-24 房，总部地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1101-05、S1118-24 房，母公司为广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠江实业集团”），珠江实业集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（2）公司业务性质和主要经营活动

公司主营业务为城市服务、文体服务、多业态服务。主要产品和服务为城市生活服务、城市公建服务、广告推广服务、体育馆管理服务、体育馆运营及相关配套服务、酒店管理服务、不动产租售服务等。

（3）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 8 月 28 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司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——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《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）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

√适用 □不适用

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

具体会计政策和会计估计：

1、 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 2025 年 6 月 30 日的财务状况、2025 年 1-6 月的经营成果和现金流量等相关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

☒适用 ☐不适用

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	占相应应收款项金额的 10%以上，且金额超过 100 万元
重要的应收款项核销	占相应应收款项 10%以上，且金额超过 100 万元
账龄超过 1 年以上的重要应付账款及其他应付款	占应付账款或其他应付款余额 10%以上，且金额超过 100 万元
重要的租赁合同	年租金金额不小于当期利润总额的 10%，但至少披露前 5 大。
重要的非全资子公司	子公司净资产占合并报表净资产 5%以上，且营业收入占合并报表营业收入的 5%以上
重要的合营企业或联营企业	账面价值占合并报表总资产 5%以上，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润的 10%以上
重要的债务重组	资产总额、负债总额占合并报表相应项目的 10%以上，且绝对金额超过 1000 万元，或对净利润影响占比 10%以上
重要的资产置换和资产转让及出售	资产总额、净资产、营业收入、净利润占合并报表相应项目的 10%以上，且绝对金额超过 1000 万元（净利润绝对金额超过 100 万元）
重要的或有事项	金额超过 1000 万元，且占合并报表净资产绝对值 10%以上

（1）财务报表项目的重要性

本公司确定财务报表项目重要性，以是否影响财务报表使用者作出经济决策为原则，从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性，以相关项目占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入、净利润的一定比例为标准；财务报表项目性质的重要性，以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

(2) 财务报表项目附注明细项目的重要性

本公司确定财务报表项目附注明细项目的重要性，在财务报表项目重要性基础上，以具体项目占该项目一定比例，或结合金额确定，同时考虑具体项目的性质。某些项目对财务报表而言不具有重要性，但可能对附注而言具有重要性，仍需要在附注中单独披露。

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制作为基础予以确定。具备以下三个要素的被投资单位，认定为对其控制：拥有对被投资单位的权力、因参与被投资单位的相关活动而享有可变回报、有能力运用对被投资单位的权力影响回报金额。

(2) 合并财务报表的编制方法**①统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间**

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

②合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，

视为母公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

③合并取得子公司会计处理

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

④处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

（1）合营安排的分类

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

（2）共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；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。

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

（3）合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方，按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理；本公司为非合营方，根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

☐适用 ☒不适用

11、 金融工具

☒适用 ☐不适用

（1）金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

①金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为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，本公司将其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。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

②金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；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；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

(2) 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，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。金融工具的后续计量取决于其分类。

① 金融资产：

a. 以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

b. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

c. 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。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

d. 指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

② 金融负债：

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益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计入当期损益。

b. 以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

（3）本公司对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

（4）金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

①金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：a. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；b. 该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；c. 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：a. 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；b. 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：a. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；b. 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②金融负债

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）。

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）金融资产及金融负债的抵销

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

①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(6) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

①预期信用损失的确定方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款、其他应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

a. 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

b. 按单项计提坏账准备

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

c. 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，除按单项计提坏账准备外，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

d. 其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，除按单项计提坏账准备外，其余在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及预期信用损失的计算方法如下：

珠江股份（不含珠江城市服务）：

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
低风险组合	主要为关联方款项、保证金、押金、物业维修基金、专项基金、利润分配准备金等预期可收回风险较低款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量损失准备
账龄组合	除低风险组合外的其他款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

珠江城市服务：

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
账龄组合	以账龄为信用风险特征，按预期信用损失法计提坏账准备。	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

e. 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

珠江股份（不含珠江城市服务）：

账龄	预期信用损失率（%）
1年以内（含1年，下同）	3.00
1-2年	10.00
2-3年	20.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

珠江城市服务：

账龄	预期信用损失率（%）
1年以内（含1年，下同）	5.00
1-2年	10.00
2-3年	30.00
3-4年	50.00
4-5年	80.00
5年以上	100.00

②预期信用损失的会计处理方法

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）。

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”

14、 应收款项融资

□适用 √不适用

15、 其他应收款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”

16、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他等。

周转房在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过 50 年的，按 50 年摊销。

（2）发出存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别计价法计算。

（3）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(5) 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

17、 合同资产

☒ 适用 ☐ 不适用

合同资产的确认方法及标准

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☐ 适用 ☒ 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☐ 适用 ☒ 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☐ 适用 ☒ 不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

☒ 适用 ☐ 不适用

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。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司主要通过出售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，划分为持有待售类别，并满足下列条件：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承

诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

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

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用的《企业会计准则-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

终止经营的认定标准和列报方法

☒适用 ☐不适用

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：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；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；该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。在附注中披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用（收益）和净利润，终止经营的资产或处置组确认的减值损失及其转回金额，终止经营的处置损益总额、所得税费用（收益）和处置净损益，终止经营的经营活动、投资活动和筹资活动现金流量净额，归属于母公司所有者的持续经营损益和终止经营损益。

19、长期股权投资

☒适用 ☐不适用

（1）初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当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；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这

部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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。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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

①固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

②固定资产分类和折旧方法

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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	证载剩余年限	0-10%	1.29%以上
运输设备	年限平均法	4-10	0-10%	9.5-25%
机器设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
电子设备	年限平均法	3	0-5%	31.67-33.33%
办公设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
其他设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

(2) 资本化金额计算方法

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

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

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

24、 生物资产

□适用 √不适用

25、 油气资产

□适用 √不适用

26、 无形资产**(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

①无形资产的计价方法

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

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	50	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
专利权	5	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
软件	5	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销

②使用寿命不确定的判断依据

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

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

本公司研发支出的范围主要依据公司的研究开发项目情况制定，主要包括：应结合研究开发项目情况，披露研究支出的归集范围。通常包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与委托外部研究开发费用、其他费用等。

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

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

29、 合同负债

√适用 □不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

30、 职工薪酬**(1). 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

31、 预计负债

√适用 □不适用

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

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

32、 股份支付

√适用 □不适用

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：①期权的行权价格；②期权的有效期；③标的股份的现行价格；④股价预计波动率；⑤股份的预计股利；⑥期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

（4）会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股

份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(5) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

☐适用 ☒不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒适用 ☐不适用

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司按照业务类型确定的收入确认具体原则和计量方法：

①房地产销售合同

本公司与客户之间的房地产销售合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在房产竣工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以客户验收控制权转移时点确认收入。

②服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含城市服务、文体运营服务和工程建造服务等履约义务。

对于城市服务的物业管理和文体运营的体育场馆管理及运营、系列体育比赛组成的长期赛事经营、体育场馆广告业务等由于客户在公司履约的同时即取得并消耗公司服务履约所带来的经济利益，公司将其作为在某一时段履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

对于城市服务的上门维修维护服务、餐饮服务和文体运营的单次或短期体育赛事经营、零星体育用品销售等由于公司向客户提供服务以客户消耗完该服务的时点为完成交付，公司将其作为某一时点履行的履约义务。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 合同成本

☒适用 ☐不适用

本公司的合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。

本公司为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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）、明确由用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。

本公司对合同取得成本和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

36、 政府补助

☒适用 ☐不适用

(1) 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业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；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（2）政府补助确认时点

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

（3）对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(4) 递延所得税的净额抵销依据

同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 承租人的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

①使用权资产

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已扣除租赁激励的租赁付款额，初始直接费用等。

对于能合理确定租赁期届满时将取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定，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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额。

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权时需支付的款项等。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。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；若无法合理确定租赁内含利率，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。按照固定的周期性利率，即本公司所采用的折现率或修订后的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。

(2) 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁，以及单项资产全新时低价值的租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司在租赁开始日，将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确认为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益，未计入租赁收款额的可变租金在实际发生时计入租金收入。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，并终止确认融资租赁资产。初始直接费用计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

39、 其他重要的会计政策和会计估计

☐适用 ☒不适用

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 其他

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

☒适用 ☐不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
房产税	租金收入或房产余值	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

☒适用 ☐不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
广州珠江体育文化发展股份有限公司	15
广州珠实智美环境服务有限公司	20
广州市城镇物业管理有限公司	20
广州广房集团物业管理有限责任公司	20

广州华侨物业发展有限公司	20
广州江穗文化传播有限公司	20
广州市江顺工程建设有限公司	20
广州珠江酒店发展有限公司	20
广州同德物业发展有限公司	20
广州珠江伟富达物业代理有限公司	20
武汉珠江物业酒店管理有限公司	20
阳江市阳珠城市服务有限公司	20
广州市怡康物业管理有限公司	20
广州市东建物业管理有限公司	20
广州江盾保安服务有限公司	20
西安珠实城市管理服务有限公司	20
广州江富投资管理有限公司	20
三亚珠江娱乐有限公司	20
晋江珠江体育文化发展有限公司	20
衢州珠江文体发展有限公司	20
温州珠江文体发展有限公司	20
安顺珠江体育文化发展有限公司	20
日照珠江体育文化发展有限公司	20
昆明珠江体育文化发展有限公司	20
枣庄名珠体育文化发展有限公司	20
广州南实体育发展有限公司	20
重庆珠江体育文化发展有限公司	20
广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	20
广州珠江文体智慧科技有限公司	20
济宁珠江体育文化发展有限公司	20
杭州珠江体育文化发展有限公司	20
广州车智泊装备科技有限公司	20
广州珠实鸿骏食品有限公司	20
北京江亿物业服务有限公司	20
湖南珠江体育文化发展有限公司	20
汕头珠江体育文化发展有限公司	20
广州白云珠江文体运营管理有限公司	20
广州珠实盟虎体育发展有限公司	20
北京珠实海润物业发展有限公司	20
绍兴珠江体育文化发展有限公司	20
广州智都珠江体育文化发展有限公司	20
开封珠江文体发展有限公司	20
汕尾珠江体育文化发展有限公司	20
道真珠江体育文化发展有限公司	20
丽水珠江文体发展有限公司	20
合肥珠侨物业管理有限公司	20
广州市白云区青禾未来培训中心有限公司	20
其他公司	25

2、 税收优惠

√适用 □不适用

1. 增值税相关税收优惠及批文

(1) 根据《财政部税务总局公告 2023 年第 1 号财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的相关规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3% 征收率的应税销售收入，减按 1% 征收率征收增值税；适用 3% 预征率的预缴增值税项目，减按 1% 预征率预缴增值税。

(2) 根据《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部、税务总局公告 2022 年第 10 号）的规定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、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。

2. 所得税相关税收优惠及批文

(1) 根据国家税务总局发布的《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函[2009]203 号）规定，认定（复审）合格的高新技术企业，自认定（复审）批准的有效期当年开始，可申请享受企业所得税优惠。企业取得省、自治区、直辖市、计划单列市高新技术企业认定管理机构颁发的高新技术企业证书后，可持“高新技术企业证书”及其复印件和有关资料，向主管税务机关申请办理减免税手续。手续办理完毕后，高新技术企业可按 15% 的税率进行所得税预缴申报或享受过渡性税收优惠。广州珠江体育文化发展股份有限公司属于高新技术企业，取得高新技术企业证书号为 GR202244007749，自 2022 年 12 月 22 日至 2025 年 12 月 21 日三年有效。

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

依据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，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这一政策，已延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

3. 其他相关税收优惠及批文

根据《财政部关于延续实施文化事业建设费优惠政策的通知》（财税〔2025〕7 号）规定，自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对归属中央收入的文化事业建设费，按照缴纳义务人应缴费额的 50% 减征；对归属地方收入的文化事业建设费，各省（区、市）财政、党委宣传部门可以结合当地经济发展水平、宣传思想文化事业发展等因素，在应缴费额 50% 的幅度内减征。

3、 其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	45,091.22	48,594.52
银行存款	392,319,061.95	506,508,288.21
其他货币资金	7,577,408.20	5,298,524.39
存放财务公司存款		
合计	399,941,561.37	511,855,407.12
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其他货币资金主要为冻结款项 5,625,442.81 元，履约保证金 1,890,000 元，其他 61,965.39 元。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	54,425,131.62	49,138,506.55	/
其中：			
权益工具投资	54,425,131.62	49,138,506.55	/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	54,425,131.62	49,138,506.55	/

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1) 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况:

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	426,283,602.12	305,653,654.05
0 至 1 年	426,283,602.12	305,653,654.05
1 至 2 年	55,247,012.26	48,485,374.00
2 至 3 年	32,847,770.11	29,933,416.65
3 年以上		
3 至 4 年	5,491,695.44	2,176,342.90
4 至 5 年	554,907.84	707,746.61
5 年以上	7,907,071.59	7,578,129.46
合计	528,332,059.36	394,534,663.67

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	9,442,680.41	1.79	9,442,680.41	100.00	0.00	9,442,680.41	2.39	9,442,680.41	100.00	0.00
其中：										
单项计提	9,442,680.41	1.79	9,442,680.41	100.00	0.00	9,442,680.41	2.39	9,442,680.41	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	518,889,378.95	98.21	39,894,839.56	7.69	478,994,539.39	385,091,983.26	97.61	30,547,615.61	7.93	354,544,367.65
其中：										
账龄组合	518,889,378.95	98.21	39,894,839.56	7.69	478,994,539.39	385,091,983.26	97.61	30,547,615.61	7.93	354,544,367.65
合计	528,332,059.36	/	49,337,519.97	/	478,994,539.39	394,534,663.67	/	39,990,296.02	/	354,544,367.65

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,566,953.64	6,566,953.64	100.00	预计无法收回
广州市越秀区房屋管理局	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
广东洛神影视文化广告有限公司	499,722.45	499,722.45	100.00	预计无法收回
安徽力天射击有限公司	307,573.36	307,573.36	100.00	预计无法收回
广州市广源实业总公司	68,430.96	68,430.96	100.00	预计无法收回
合计	9,442,680.41	9,442,680.41	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

对深圳市盛泽轩实业有限公司的应收账款的款项性质为应收租赁费。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	426,283,602.12	21,304,950.32	5.00
1 至 2 年	55,229,602.45	5,522,960.26	10.00
2 至 3 年	30,557,606.56	9,070,974.91	29.68
3 至 4 年	5,423,264.48	2,711,632.26	50.00
4 至 5 年	554,907.84	443,926.30	80.00
5 年以上	840,395.50	840,395.51	100.00
合计	518,889,378.95	39,894,839.56	7.69

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
------	---------	-------------

账龄组合	除已单项评估计提信用损失以外的 应收款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损 失率对照表计提
------	-------------------------	-----------------------------

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	其他 变动	
按单项评估计提 坏账准备	9,442,680.41					9,442,680.41
按账龄组合计提 坏账准备	30,547,615.61	9,347,223.95				39,894,839.56
合计	39,990,296.02	9,347,223.95				49,337,519.97

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余 额	合同资 产期末 余额	应收账款和合同 资产期末余额	占应收账款 和合同资产 期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备期末余 额
北京正在映画互联网科技有 限公司	49,008,627.03		49,008,627.03	9.28	2,450,431.35
衢州宝冶体育建设运营有限 公司	22,180,360.02		22,180,360.02	4.20	1,603,977.99
西安汉长安城未央宫遗址公	21,949,785.88		21,949,785.88	4.15	1,359,143.07

园运营管理有限公司					
广州市城实投资有限公司	19,150,316.09		19,150,316.09	3.62	957,581.81
晋江中运体育建设发展有限公司	14,488,534.01		14,488,534.01	2.74	4,346,560.20
合计	126,777,623.03		126,777,623.03	24.00	10,717,694.42

其他说明
无

其他说明：
☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：
☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：
☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：
☐适用 ☒不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

☐适用 ☒不适用

(8). 其他说明:

☐适用 ☒不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	15,879,753.09	96.67	8,339,216.58	93.15
1 至 2 年	527,058.96	3.21	595,979.92	6.66
2 至 3 年	19,868.00	0.12	17,012.00	0.19
3 年以上				
合计	16,426,680.05	100.00	8,952,208.50	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:
无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
广西电网有限责任公司南宁供电局	1,332,748.07	8.11
无锡文远知行智能科技有限公司	953,752.21	5.81
中国平安财产保险股份有限公司广东分公司	585,834.40	3.57
深圳市客户通科技有限公司	558,510.83	3.40
中国电信股份有限公司广州分公司	442,885.59	2.70
合计	3,873,731.10	23.59

其他说明:
无

其他说明
☐适用 ☒不适用

9、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,140,142.39	775,026.39
其他应收款	425,319,161.37	417,273,761.19
合计	426,459,303.76	418,048,787.58

其他说明：
☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
温州中建科工奥体项目管理有限公司	1,140,142.39	775,026.39
合计	1,140,142.39	775,026.39

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	51,598,903.94	42,457,178.97
0至1年	51,598,903.94	42,457,178.97
1至2年	16,187,122.65	17,052,360.49
2至3年	10,146,978.25	11,555,683.14
3年以上		
3至4年	7,261,248.44	7,167,479.43
4至5年	4,520,594.13	355,857,346.08
5年以上	696,923,316.84	342,302,609.60
合计	786,638,164.25	776,392,657.71

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	721,369,885.46	721,605,332.67
备用金	9,528,559.85	5,983,108.41
保证金	19,454,294.51	13,119,989.47
押金	4,878,972.70	4,049,580.70
物业维修基金	1,399,579.58	1,389,696.90
代垫款	22,230,275.53	22,399,467.98
其他	7,776,596.62	7,845,481.58
合计	786,638,164.25	776,392,657.71

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	10,625,110.11		348,493,786.41	359,118,896.52
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	265,294.08		1,934,812.28	2,200,106.36
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2025年6月30日 余额	10,890,404.19		350,428,598.69	361,319,002.88

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☒适用 ☐不适用

处于第三阶段的重要坏账准备为：

单位：元 币种：人民币

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00	16,376,407.33	4.68	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8
广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	307,155,061.48	91.44	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8
广东亿华房地产开发有限公司	19,251,918.33	19,251,918.33	100.00	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4). 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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	其他变动	
单项计提	348,493,786.41	1,934,812.28				350,428,598.69
信用风险组合	10,625,110.11	265,294.08				10,890,404.19
合计	359,118,896.52	2,200,106.36				361,319,002.88

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币					
单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00	44.49	往来款	5年以上	16,376,407.33
广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	42.70	往来款	5年以上	307,155,061.48
广东亿华房地产开发有限公司	19,251,918.33	2.45	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	19,251,918.33
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	0.64	往来款	3-4年、4-5年、5年以上	5,028,221.67
广西旅发洪泉智慧城市运营管理有限公司	4,461,565.88	0.57	其他	1年以内、1-2年	297,078.29
合计	714,660,327.36	90.85	/	/	348,108,687.10

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1). 存货分类
☒适用 ☐不适用

项目	期末余额			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	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						
在产品						
库存商品	705,084.75	3,036.00	702,048.75	815,618.76	3,036.00	812,582.76
周转材料	1,196,675.45		1,196,675.45	1,773,432.01		1,773,432.01
消耗性生物资产						
合同履约成本	263,151.31		263,151.31	10,457,866.66		10,457,866.66
开发产品	4,418,517.88	311,917.87	4,106,600.01	4,418,517.88	311,917.87	4,106,600.01
周转房	1,069,445.00		1,069,445.00	1,093,165.04		1,093,165.04
合计	7,652,874.39	314,953.87	7,337,920.52	18,558,600.35	314,953.87	18,243,646.48

(2). 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	3,036.00					3,036.00
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发产品	311,917.87					311,917.87
合计	314,953.87					314,953.87

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☐适用 ☒不适用

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	10,129,300.00	10,129,300.00
一年内到期的其他债权投资		
合计	10,129,300.00	10,129,300.00

一年内到期的债权投资

☒适用 ☐不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
委托贷款（盛唐公司）	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00
合计	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的一年内到期的债权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
委托贷款（盛唐公司）	65,000,000.00		15%	2021/6/11	65,000,000.00	65,000,000.00		15%	2021/6/11	65,000,000.00
合计	65,000,000.00	/	/	/	65,000,000.00	65,000,000.00	/	/	/	65,000,000.00

(3). 减值准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额			54,870,700.00	54,870,700.00
2025年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额			54,870,700.00	54,870,700.00

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据
☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况
☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：
☐适用 ☒不适用

其他说明
☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明
无

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税额	13,540,097.96	9,947,586.04
预缴税费	7,340,574.19	7,040,975.40
合计	20,880,672.15	16,988,561.44

其他说明：
无

14、债权投资

(1). 债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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
委托贷款	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00
减：一年内到期的债权投资	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00
合计						

债权投资减值准备本期变动情况
☐适用 ☒不适用

(2). 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额			54,870,700.00	54,870,700.00
2025年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额			54,870,700.00	54,870,700.00

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

无

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

□适用 √不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3). 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额(账面价值)	减值准备期 初余额	本期增减变动								期末 余额（账面价值）	减值准备期 末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综 合收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业												
三亚浪琴坞美疗中心有限公司	69,512.80	102,871.20			-8,003.54						61,509.26	102,871.20
小计	69,512.80	102,871.20			-8,003.54						61,509.26	102,871.20
二、联营企业												
三亚珠江温泉度假区有限公司	1,566,503.12				-52,998.66						1,513,504.46	
广州市机场安置区物业管理有限 公司	2,488,172.43				72,853.37						2,561,025.80	
衢州宝冶体育建设运营有限公司	21,274,068.16			21,288,005.02	13,936.86							
晋江中运体育建设发展有限公司	86,710,076.59				1,935,088.20						88,645,164.79	
开封市广珠文化体育建设发展有 限公司	36,426,869.28				431,972.31						36,858,841.59	
遵义珠江体育文化发展有限公司	1,757,777.26				462,919.55						2,220,696.81	
小计	150,223,466.84			21,288,005.02	2,863,771.63						131,799,233.45	
合计	150,292,979.64	102,871.20		21,288,005.02	2,855,768.09						131,860,742.71	102,871.20

(2). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

无

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确认的 股利收入	累计计入其他 综合收益的利 得	累计计 入其他 综合收 益的损 失	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
		追加 投资	减少 投资	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其 他综合收益 的损失	其他					
温州中建科工奥体项 目管理有限公司	5,547,443.04				293,336.69		5,254,106.35	365,116.00	1,263,806.35		非交易性权益 工具
合计	5,547,443.04				293,336.69		5,254,106.35	365,116.00	1,263,806.35		/

(2). 本期存在终止确认的情况说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1)、采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	121,181,898.81			121,181,898.81
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	121,181,898.81			121,181,898.81
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	33,158,789.93			33,158,789.93
2.本期增加金额	2,412,198.19			2,412,198.19
(1) 计提或摊销	2,412,198.19			2,412,198.19
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	35,570,988.12			35,570,988.12
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	85,610,910.69			85,610,910.69
2.期初账面价值	88,023,108.88			88,023,108.88

(2)、未办妥产权证书的投资性房地产情况：

□适用 √不适用

(3)、采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	14,490,530.57	15,246,814.55
固定资产清理		
合计	14,490,530.57	15,246,814.55

其他说明：

无

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	3,545,864.59	10,841,496.62	10,210,578.31	24,448,193.14	9,620,710.35	58,666,843.01
2.本期增加金额		901,415.34	18,104.41	591,223.80	189,605.50	1,700,349.05
(1) 购置		901,415.34	18,104.41	591,223.80	189,605.50	1,700,349.05
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		865,959.97	344,617.47	2,116,909.22	23,796.76	3,351,283.42
(1) 处置或报废		865,959.97	344,617.47	2,116,909.22	23,796.76	3,351,283.42
4.期末余额	3,545,864.59	10,876,951.99	9,884,065.25	22,922,507.72	9,786,519.09	57,015,908.64
二、累计折旧						
1.期初余额	1,470,790.41	6,096,331.22	7,231,089.96	23,225,783.48	5,396,033.39	43,420,028.46
2.本期增加金额	82,219.30	708,974.83	380,581.57	875,838.80	316,513.25	2,364,127.75
(1) 计提	82,219.30	708,974.83	380,581.57	875,838.80	316,513.25	2,364,127.75
3.本期减少金额		836,571.31	339,132.76	2,059,970.81	23,103.26	3,258,778.14
(1) 处置或报废		836,571.31	339,132.76	2,059,970.81	23,103.26	3,258,778.14
4.期末余额	1,553,009.71	5,968,734.74	7,272,538.77	22,041,651.47	5,689,443.38	42,525,378.07
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						

1.期末账面价值	1,992,854.88	4,908,217.25	2,611,526.48	880,856.25	4,097,075.71	14,490,530.57
2.期初账面价值	2,075,074.18	4,745,165.40	2,979,488.35	1,222,409.66	4,224,676.96	15,246,814.55

(2). 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、 在建工程

项目列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

在建工程

(1). 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	场地使用及其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	127,494,582.07	2,136,554.08	129,631,136.15
2.本期增加金额	25,355,893.53		25,355,893.53
(1) 新增租赁	25,355,893.53		25,355,893.53
3.本期减少金额	494,724.08		494,724.08
(1) 终止租赁	489,286.55		489,286.55
(2) 其他	5,437.53		5,437.53
4.期末余额	152,355,751.52	2,136,554.08	154,492,305.60
二、累计折旧			
1.期初余额	55,110,793.95	604,819.20	55,715,613.15
2.本期增加金额	15,293,965.18	302,409.60	15,596,374.78
(1) 计提	15,293,965.18	302,409.60	15,596,374.78
3.本期减少金额	234,037.64		234,037.64
(1) 终止租赁	233,312.63		233,312.63
(2) 其他	725.01		725.01
4.期末余额	70,170,721.49	907,228.80	71,077,950.29
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			

(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	82,185,030.03	1,229,325.28	83,414,355.31
2.期初账面价值	72,383,788.12	1,531,734.88	73,915,523.00

(2). 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1). 无形资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	1,226,823.00			25,419,914.99	26,646,737.99
2.本期增加金额				73,858.67	73,858.67
(1)购置				73,858.67	73,858.67
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	1,226,823.00			25,493,773.66	26,720,596.66
二、累计摊销					
1.期初余额	1,226,823.00			16,325,041.42	17,551,864.42
2.本期增加金额				1,854,739.62	1,854,739.62
(1)计提				1,854,739.62	1,854,739.62
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额	1,226,823.00			18,179,781.04	19,406,604.04
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				7,313,992.62	7,313,992.62
2.期初账面价值				9,094,873.57	9,094,873.57

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2). 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	3,386,543.07	782,620.94	1,166,680.60		3,002,483.41
其他	4,863,094.80	1,154,407.73	1,312,888.37		4,704,614.16
合计	8,249,637.87	1,937,028.67	2,479,568.97		7,707,097.57

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	55,921,306.39	11,243,763.82	53,976,552.40	9,497,414.21
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	10,372,460.56	1,601,013.38	10,361,585.53	1,598,294.62
预提费用	2,713,000.00	255,650.00	2,613,000.00	230,650.00
租赁负债	85,705,822.75	17,296,264.86	77,728,033.30	14,048,050.46
合计	154,712,589.70	30,396,692.06	144,679,171.23	25,374,409.29

(2). 未经抵销的递延所得税负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	1,263,806.35	189,570.95	1,557,143.04	233,571.45
使用权资产	83,673,375.22	16,867,831.04	76,023,400.87	13,692,058.32
合计	84,937,181.57	17,057,401.99	77,580,543.91	13,925,629.77

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

☐适用 ☒不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	576,515,551.46	586,511,831.99
可抵扣亏损	1,781,962,965.67	1,772,248,329.99
合计	2,358,478,517.13	2,358,760,161.98

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年度	61,647.06	78,594.92	
2026 年度	77,671.21	79,579.46	
2027 年度	407,545,452.28	407,774,320.97	
2028 年度	1,298,168,456.91	1,298,193,997.85	
2029 年度	61,484,645.75	66,121,836.79	
2030 年度	14,625,092.46		
合计	1,781,962,965.67	1,772,248,329.99	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
其他	717,955.00		717,955.00	550,080.00		550,080.00
合计	717,955.00		717,955.00	550,080.00		550,080.00

其他说明：

无

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	7,577,408.20	7,577,408.20	其他	其他保证金、司法冻结款、履约保函等	5,298,524.39	5,298,524.39	其他	其他保证金、司法冻结款、履约保函等
应收票据								
存货								
其中：数据资源								

固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
合计	7,577,408.20	7,577,408.20	/	/	5,298,524.39	5,298,524.39	/	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1)、短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	100,058,611.11	100,085,555.56
合计	100,058,611.11	100,085,555.56

短期借款分类的说明：

无

(2)、已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款

(1)、应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,162,812.60	2,162,812.60
应付购置费	348,189.08	1,016,089.93
应付服务费	180,894,658.16	165,719,901.53

合计	183,405,659.84	168,898,804.06
----	----------------	----------------

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
肇庆市卓众劳务服务有限公司	5,787,977.01	未到结算期
枣庄金声文化产业发展有限公司	3,919,352.41	未到结算期
温州南瓯保安服务有限公司	2,357,801.00	未到结算期
肇庆广祥信投资有限公司	2,346,791.75	未到结算期
深圳市深华物业集团有限公司	2,221,080.84	未到结算期
合计	16,633,003.01	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项

(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	5,933,162.05	4,739,422.78
其他	1,039,621.26	498,870.87
合计	6,972,783.31	5,238,293.65

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	5,869,821.88	5,869,821.88
物业管理项目	33,073,659.86	33,375,127.52
文体运营及推广服务	25,515,263.21	26,231,665.87
其他	451.17	451.17
合计	64,459,196.12	65,477,066.44

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	73,856,970.04	303,809,685.58	347,166,883.80	30,499,771.82
二、离职后福利-设定提存计划	1,790,412.96	37,398,441.81	38,146,882.16	1,041,972.61
三、辞退福利	2,381,970.12	1,128,460.58	2,037,204.16	1,473,226.54
四、一年内到期的其他福利		446,314.90	445,517.68	797.22
合计	78,029,353.12	342,782,902.87	387,796,487.80	33,015,768.19

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	72,791,421.16	264,843,487.15	308,216,241.04	29,418,667.27
二、职工福利费		8,087,027.10	8,087,027.10	
三、社会保险费	61,652.21	13,887,969.65	13,848,716.06	100,905.80
其中：医疗及生育保险费	56,873.63	12,985,664.01	12,950,338.24	92,199.40
工伤保险费	4,778.58	883,625.06	879,697.24	8,706.40
其他		18,680.58	18,680.58	
四、住房公积金		12,667,603.64	12,643,212.64	24,391.00
五、工会经费和职工教育经费	1,003,896.67	3,993,317.13	4,041,406.05	955,807.75
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		330,280.91	330,280.91	
合计	73,856,970.04	303,809,685.58	347,166,883.80	30,499,771.82

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,637,176.11	34,429,116.49	35,029,823.15	1,036,469.45
2、失业保险费	4,194.97	1,284,852.91	1,283,544.72	5,503.16
3、企业年金缴费	149,041.88	1,684,472.41	1,833,514.29	
合计	1,790,412.96	37,398,441.81	38,146,882.16	1,041,972.61

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,707,412.96	10,389,827.79
消费税		
营业税		
企业所得税	5,053,755.72	9,262,150.64
个人所得税	826,304.01	927,018.09
城市维护建设税	346,597.06	478,286.15
教育费附加（含地方教育费附加）	298,922.94	391,637.93
房产税	165,804.99	177,744.07
土地使用税	8,527.00	8,527.00
土地增值税	114,440,339.65	115,238,677.49
其他	178,089.56	235,692.38
合计	130,025,753.89	137,109,561.54

其他说明：

无

41、其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	4,977,687.62	5,733,484.97
其他应付款	619,813,041.02	610,785,687.71
合计	624,790,728.64	616,519,172.68

(2). 应付利息

□适用 √不适用

(3). 应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	4,977,687.62	5,733,484.97
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	4,977,687.62	5,733,484.97

其他说明，包括重要的超过1年末支付的应付股利，应披露未支付原因：

应付股利为珠江城市服务子公司尚未支付的股东股利。

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	472,263,021.39	472,367,979.13
保证金	38,503,335.98	37,431,595.56

押金	39,030,039.90	38,410,976.49
代收代付款项	37,539,781.60	30,081,917.08
定金等房地产业款	50,000.00	50,000.00
代扣代缴款项	456.00	1,596.00
应付杂项	2,724,735.51	127,756.27
公共收益	11,109,666.01	10,451,416.97
其他	18,592,004.63	21,862,450.21
合计	619,813,041.02	610,785,687.71

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建设银行股份有限公司广东省分行	4,030,936.97	未到结算期
阳江耀宝房地产开发有限公司	4,593,387.20	未到结算期
合计	8,624,324.17	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款		
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	27,731,174.35	25,245,864.37
合计	27,731,174.35	25,245,864.37

其他说明：

无

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	4,147,768.64	1,437,749.23
合计	4,147,768.64	1,437,749.23

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

☐适用 ☒不适用

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

☐适用 ☒不适用

(3). 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐适用 ☒不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

47、租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	93,137,429.79	83,911,974.34
减：未确认融资费用	7,683,617.85	7,935,503.01
减：一年内到期的租赁负债	27,731,174.35	25,245,864.37
合计	57,722,637.59	50,730,606.96

其他说明：

无

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	105,946.59	105,946.59
专项应付款	2,636,166.27	813,366.27
合计	2,742,112.86	919,312.86

其他说明：

无

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
维修基金	105,946.59	105,946.59
合计	105,946.59	105,946.59

其他说明：

无

专项应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
体育馆改造	813,366.27	1,822,800.00		2,636,166.27	维修专项基金
合计	813,366.27	1,822,800.00		2,636,166.27	/

其他说明：

无

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	600,000.00	500,000.00	预计诉讼损失
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	600,000.00	500,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、递延收益

递延收益情况
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

52、其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、股本

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	853,460,723.00						853,460,723.00

其他说明：
无

54、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
☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

55、资本公积

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	185,533,671.47			185,533,671.47
其他资本公积	20,204,220.04			20,204,220.04
合计	205,737,891.51			205,737,891.51

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

56、库存股

☐适用 ☒不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						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、不能重分类进损益的其他综合收益	906,720.79	-293,336.69			-44,000.50	-249,336.19		657,384.60
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	906,720.79	-293,336.69			-44,000.50	-249,336.19		657,384.60
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	906,720.79	-293,336.69			-44,000.50	-249,336.19		657,384.60

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	16,147,517.09			16,147,517.09
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	16,147,517.09			16,147,517.09

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-615,938,202.92	-631,512,617.63
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-615,938,202.92	-631,512,617.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	19,478,189.48	15,574,414.71
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-596,460,013.44	-615,938,202.92

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0 元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	743,169,710.57	627,244,450.25	663,387,354.97	527,420,931.98
其他业务	25,702.27	41,281.64	94,753.81	106,101.73
合计	743,195,412.84	627,285,731.89	663,482,108.78	527,527,033.71

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
物业出租	5,744,241.74	3,188,773.79
物业服务	538,095,388.01	457,221,249.73
文体运营	199,330,080.82	166,834,426.73
其他	25,702.27	41,281.64
按经营地区分类		
广东省	527,249,095.01	435,754,903.15
其他地区	215,946,317.83	191,530,828.74

市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	743,195,412.84	627,285,731.89

其他说明
☐适用 ☒不适用

(3). 履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

62、税金及附加

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,782,021.55	1,754,338.93
房产税	1,107,523.65	729,222.59
教育费附加	766,604.55	757,073.59
印花税	250,429.28	219,493.70
土地使用税	17,054.00	8,671.00
地方教育附加	512,376.46	504,247.70
车船税	2,910.00	3,643.50
其他	28,257.84	46,005.76
合计	4,467,177.33	4,022,696.77

其他说明：
无

63、销售费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,253,343.72	4,446,525.64
折旧摊销	180,176.53	44,142.25
业务招待费	77,018.30	176,742.53
办公费	76,143.61	89,208.96

销售服务费	13,224.61	1,356,269.51
广告宣传费	29,180.89	124,490.87
其他	258,228.97	1,689,425.69
合计	4,887,316.63	7,926,805.45

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	53,574,278.65	55,273,805.20
折旧摊销费	4,481,440.17	6,494,117.95
办公费	2,515,167.47	3,074,019.58
诉讼及中介费	1,352,933.58	541,612.88
业务招待费	682,268.83	652,457.49
交通差旅费	528,846.56	515,822.53
机动车辆费	368,564.00	305,158.47
宣传费	353,306.41	614,906.42
通讯费	257,073.58	263,150.91
保险	275,830.61	428,607.19
其他	3,441,238.52	2,465,300.12
合计	67,830,948.38	70,628,958.74

其他说明：

无

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员人工费用	3,689,120.22	4,277,724.99
折旧与长期待摊费用	6,368.06	6,185.76
其他相关费用	119,411.47	7,100.92
合计	3,814,899.75	4,291,011.67

其他说明：

无

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	11,037,185.49	17,548,145.45
减：利息收入	1,317,443.71	4,367,028.21
手续费支出	1,151,506.64	934,152.30
其他支出	53,531.44	35,948.87

合计	10,924,779.86	14,151,218.41
----	---------------	---------------

其他说明：
无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,597,548.95	1,693,037.15
合计	4,597,548.95	1,693,037.15

其他说明：
计入其他收益的政府补助：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
增值税加计抵减		166,500.47	收益相关
个税手续费返还	159,719.45	139,264.97	收益相关
政府补贴	563,235.60	651,933.05	收益相关
稳岗补贴	490,194.45	78,412.33	收益相关
税收优惠		621,855.63	收益相关
其他	3,384,399.45	35,070.70	收益相关
合计	4,597,548.95	1,693,037.15	——

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	2,855,768.09	865,593.37
处置长期股权投资产生的投资收益	1,083,992.53	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	12,499.92	573,272.90
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	365,116.00	775,026.39
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		-758,981.28
其他		70,053.39
合计	4,317,376.54	1,524,964.77

其他说明：
无

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	5,274,125.12	-29,438,876.78
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	5,274,125.12	-29,438,876.78

其他说明：

无

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-9,347,223.95	-4,814,307.55
其他应收款坏账损失	-2,200,106.36	-945,063.13
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-11,547,330.31	-5,759,370.68

其他说明：

无

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-28,207.66
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计		-28,207.66

其他说明：

无

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	78,189.69	184,039.67
合计	78,189.69	184,039.67

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置利得合计	530.97	6,415.22	530.97
其中：固定资产处置利得	530.97	6,415.22	530.97
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约赔偿	43,968.72	208,355.96	43,968.72
其他	48,952.80	377,907.70	48,952.80
合计	93,452.49	592,678.88	93,452.49

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
非流动资产处置损失合计	87,351.52	13,987.49	87,351.52
其中：固定资产处置损失	87,351.52	13,987.49	87,351.52
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
滞纳金	371,378.41	258,725.46	371,378.41
违约金	41.45	43,957.72	41.45
罚款支出	10,600.00		10,600.00
其他	127,006.37	648,981.40	127,006.37
合计	596,377.75	965,652.07	596,377.75

其他说明：

无

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,595,507.30	8,328,164.77
递延所得税费用	-1,846,510.05	-850,680.02
合计	4,748,997.25	7,477,484.75

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	26,201,543.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	6,550,385.93
子公司适用不同税率的影响	-2,722,714.03
调整以前期间所得税的影响	-145,132.45
非应税收入的影响	-740,524.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-609.86
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	1,807,591.83
所得税费用	4,748,997.25

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资公允价值变动	-249,336.19	77,658.61
合计	-249,336.19	77,658.61

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,317,443.71	4,367,028.21
政府补助收入	3,699,970.46	586,230.14

保证金及押金	23,990,851.81	18,195,979.15
往来款	44,431,147.23	38,807,993.48
代收代付款	50,502,658.09	26,815,032.83
其他	17,162,023.89	30,372,869.51
合计	141,104,095.19	119,145,133.32

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	1,151,506.64	934,152.30
付现管理费用	8,908,985.33	9,185,415.04
付现销售费用	453,402.91	1,073,913.39
付现研发费用	116,904.14	6,158.85
往来款	44,771,527.88	30,622,723.94
退押金、保证金	27,210,981.41	55,223,497.66
其他	78,646,883.62	26,335,009.86
合计	161,260,191.93	123,380,871.04

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到处置联营企业股权转让款	22,371,997.55	
合计	22,371,997.55	

收到的重要的投资活动有关的现金说明

本期珠江文体处置持有衢州宝冶体育建设运营有限公司的3%股权，收到股权转让款2,237.20万元。

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他		16,986.91
合计		16,986.91

支付的其他与投资活动有关的现金说明：
无

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	2,250,000.00	710,000,000.00
合计	2,250,000.00	710,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

支付的其他与筹资活动有关的现金
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	13,408,300.70	16,503,915.80
非金融机构借款		101,000,000.00
支付少数股东减资款		1,125,000.00
合计	13,408,300.70	118,628,915.80

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

筹资活动产生的各项负债变动情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款-关联方借款	417,953,022.20	2,250,000.00	7,982,611.69	8,026,522.82		420,159,111.07
短期借款	100,085,555.56	100,000,000.00	1,382,861.10	101,409,805.55		100,058,611.11
租赁负债	50,730,606.96		28,832,025.72	5,409,164.68	16,430,830.41	57,722,637.59
一年内到期的非流动负债	25,245,864.37		15,108,242.17	12,622,932.19		27,731,174.35
合计	594,015,049.09	102,250,000.00	53,305,740.68	127,468,425.24	16,430,830.41	605,671,534.12

(4). 以净额列报现金流量的说明

☐适用 ☒不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

☐适用 ☒不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	21,452,546.48	-4,740,487.44
加: 资产减值准备		28,207.66
信用减值损失	11,547,330.31	5,759,370.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,776,325.94	4,883,294.63
使用权资产摊销	15,596,374.78	16,949,239.83
无形资产摊销	1,854,739.62	2,270,156.01
长期待摊费用摊销	2,479,568.97	2,128,007.32
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)	-78,189.69	-184,039.67
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	86,820.55	7,572.27
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-5,274,125.12	29,438,876.78
财务费用(收益以“-”号填列)	11,037,185.49	17,548,145.45
投资损失(收益以“-”号填列)	-4,317,376.54	-1,524,964.77
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,022,282.77	-2,348,900.66
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,175,772.72	1,498,220.64
存货的减少(增加以“-”号填列)	10,905,725.96	366,206.23
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-144,408,018.23	-90,193,266.07
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-44,251,697.11	-54,541,684.33
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-120,439,298.64	-72,656,045.44
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	392,364,153.17	429,296,728.61
减: 现金的期初余额	506,556,882.73	925,884,190.76
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	-114,192,729.56	-496,587,462.15

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	392,364,153.17	506,556,882.73
其中: 库存现金	45,091.22	48,594.52
可随时用于支付的银行存款	392,319,061.95	506,508,288.21
可随时用于支付的其他货币资金		

可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	392,364,153.17	506,556,882.73
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		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

☐适用 ☒不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
其他货币资金	7,577,408.20	5,298,524.39	其他保证金、司法冻结款、履约保函等
合计	7,577,408.20	5,298,524.39	/

其他说明：

☐适用 ☒不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

☐适用 ☒不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

☐适用 ☒不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

☐适用 ☒不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	7,604,433.02
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	1,636,833.73
与租赁相关的总现金流出	21,512,830.53

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

本期计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用 7,604,433.02 元；计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用 1,636,833.73 元。

售后租回交易及判断依据

☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额21,512,830.53(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
物业出租	5,744,241.74	
合计	5,744,241.74	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

人工费用	3,689,120.22	4,277,724.99
折旧费用	6,368.06	6,185.76
其他	119,411.47	7,100.92
合计	3,814,899.75	4,291,011.67
其中：费用化研发支出	3,814,899.75	4,291,011.67
资本化研发支出		

其他说明：

无

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

3、重要的外购在研项目

☐适用 ☒不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

2、同一控制下企业合并

☐适用 ☒不适用

3、反向购买

☐适用 ☒不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在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

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

2025 年 2 月，本公司的子公司珠江城服出资设立北京珠实海润物业发展有限公司，注册资本为人民币 500.00 万元，珠江城服认缴的出资额占注册资本的比例为 51.00%

2025 年 3 月，本公司的孙公司珠江文体出资设立绍兴珠江体育文化发展有限公司，注册资本为人民币 400.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

2025 年 4 月，本公司的孙公司珠江文体的子公司广州白云珠江文体运营管理有限公司出资设立广州市白云区青禾未来培训中心有限公司，注册资本为人民币 10.00 万元，广州白云珠江文体运营管理有限公司认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

2025 年 5 月，本公司的孙公司珠江文体出资设立广州智都珠江体育文化发展有限公司，注册资本为人民币 300.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 51.00%。

2025 年 5 月，本公司的孙公司珠江文体出资设立开封珠江文体发展有限公司，注册资本为人民币 500.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

2025 年 5 月，本公司的孙公司珠江文体出资设立汕尾珠江体育文化发展有限公司，注册资本为人民币 150.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

2025 年 6 月，本公司的孙公司珠江文体出资设立道真珠江体育文化发展有限公司，注册资本为人民币 10.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 51.00%。

2025 年 6 月，本公司的孙公司珠江文体出资设立丽水珠江文体发展有限公司，注册资本为人民币 600.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

6、其他

□适用 √不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
珠江投资公司	广州市	2,000	广州市	投资、批发和零售贸易	90.00		设立取得
珠江城市服务	广州市	8,000	广州市	单位后勤管理服务、健康咨询服务、体育健康服务	100.00		同一控制下合并
璟源公司	广州市	4,000	广州市	自有资金从事投资活动、企业管理、社会经济咨询服务	100.00		设立取得
深圳灏泽公司	深圳市	300	深圳市	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务	100.00		设立取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本公司目前持有盛唐公司 51%的股权，但根据《广州市盛唐房地产开发有限公司接管通知书及配合清算义务通知书》广州市中级人民法院于 2022 年 5 月 27 日作出（2022）粤 01 破申 151 号民事裁定书，裁定受理盛唐公司破产清算一案，并于 2022 年 5 月 31 日作出（2022）粤 01 破 94-1 号指定管理人决定书指定北京大成（广州）律师事务所担任盛唐公司的管理人，2022 年 6 月本公司向管理人交付所持有盛唐公司的财产、账簿、印章印鉴等资料，不再对盛唐公司具有控制权。

本公司目前持有广州市雄耀保安服务有限公司 52.00%的股权，本公司向子公司广州市雄耀保安服务有限公司的少数股东李中耀提出解散广州市雄耀保安服务有限公司的诉讼，已经无法对广州市雄耀保安服务有限公司的重大经营决策、人事、资产等实施控制，且无法完整获取经营数据资料，经本公司审慎判断，已于 2024 年 2 月对广州市雄耀保安服务有限公司失去控制，不再对其具有控制权。

本公司目前持有广州市机场安置区物业管理有限公司 51.00%的股权，根据公司章程规定，需由董事会审议的事项必须经全体董事过半数表决同意方可通过，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司提名 2 名董事，于董事会中占有议席未超过半数（董事会成员 5 人），不对其具有控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2). 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

☐适用 ☒不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、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

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	61,509.26	69,512.80
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-8,003.54	52.25
--其他综合收益		
--综合收益总额	-8,003.54	52.25
联营企业：		
投资账面价值合计	131,799,233.45	150,223,466.84
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	2,863,771.63	865,541.12
--其他综合收益		
--综合收益总额	2,863,771.63	865,541.12

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	4,597,548.95	1,693,037.15
合计	4,597,548.95	1,693,037.15

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☐适用 ☒不适用

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、 金融资产转移

(1). 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	54,425,131.62			54,425,131.62
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	54,425,131.62			54,425,131.62
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	54,425,131.62			54,425,131.62
（3）衍生金融资产				
2.指定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			5,254,106.35	5,254,106.35
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				

持续以公允价值计量的资产总额	54,425,131.62		5,254,106.35	59,679,237.97
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、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

☒ 适用 ☐ 不适用

存在活跃市场的金融工具，其公允价值依据资产负债表日活跃市场的报价确定。若金融工具的报价能够定期且频繁地从交易所、经销商、经纪人、行业协会、定价服务机构等处获得，且该报价代表了在公平交易中实际发生的市场价格，则视为该金融工具存在活跃市场。

本公司持有的划分为公允价值第一层级的金融工具均以当前交易价格作为市场报价。本公司在第一层级的金融工具主要为股票。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☐ 适用 ☒ 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

☒ 适用 ☐ 不适用

本公司对非上市公司的非交易性权益工具投资被分类为其他权益工具投资，由于其不存在活跃市场价格，其公允价值根据近期交易价格（初始确认一般按成本价格）确认。如果近期交易价格不能作为公允价值，则根据实际情况、市场交易情况、被投资单位所处的发展阶段以及其他可获取信息，采用市场法、收益法和成本法等一种或多种估值技术，选取当期情况下最能代表公允价值金额作为公允价值。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

☐ 适用 ☒ 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

☐适用 ☒不适用

9、其他

☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
广州珠江实业集团有限公司	广州市	商务服务业	800,000.00	31.10	31.10

本企业的母公司情况的说明

本公司的直接控股母公司业务性质为商务服务业，注册地为广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 28、29、30 楼。

本企业最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）
广州珠江投资发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	广州市	金沅武	投资、批发和零售贸易	2,000	90.00	90.00
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	全资子公司	其他股份有限公司	广州市	周星星	单位后勤管理服务、健康咨询服务、体育健康服务	8,000	100.00	100.00
广州璟源投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	广州市	常卿	自有资金从事投资活动、企业管理、社会经济咨询服务	4,000	100.00	100.00
深圳珠江灏泽投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	扈佳佳	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务	300	100.00	100.00

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☐适用 ☒不适用

本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

☒适用 ☐不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
三亚珠江温泉度假区有限公司	联营企业
广州市机场安置区物业管理有限公司	联营企业
晋江中运体育建设发展有限公司	联营企业
衢州宝冶体育建设运营有限公司	联营企业

其他说明

☐适用 ☒不适用

4、 其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州好世界综合大厦有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江建设发展有限公司房产开发分公司	母公司之全资子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江监理咨询集团有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	母公司之全资子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江产业园投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州市穗华房产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州东湛房地产开发有限公司	其他关联方
广东亿华房地产开发有限公司	其他关联方
广州市城实投资有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江南平投资发展有限公司	母公司之控股子公司
苏交科集团股份有限公司	母公司之控股子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司之全资子公司
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	母公司之全资子公司
广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	母公司之合营企业
广州岭实投资开发有限公司	母公司之联营企业
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州城市更新集团有限公司	母公司之全资子公司
广州市悦华物业管理有限公司	母公司之全资子公司
广州海珠区珠江租赁有限公司	母公司之联营企业
广州华侨房产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州建业投资控股有限责任公司	母公司之全资子公司
广州新侨纪房地产有限公司	母公司之全资子公司
广州云实房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江家园健康养老服务服务有限公司	母公司之全资子公司

广州珠江科创投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	母公司之联营企业
深圳珠江实业有限公司	母公司之全资子公司
中星地产投资（广州）有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江健康资源管理集团有限公司	母公司之全资子公司
广州市煤建公司联成联店	母公司之全资子公司
广州市煤建公司前程联店	母公司之全资子公司
广州市煤建公司伟业联店	母公司之全资子公司
广州市煤建贸易公司	母公司之全资子公司
广州市煤建有限公司	母公司之全资子公司
广州智联置业投资发展有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江投资管理有限公司	母公司之控股子公司
广州珠实通投资发展有限公司	母公司之控股子公司
广州珠水同嘉房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
清远市广州后花园有限公司	母公司之控股子公司
三亚珠江温泉度假区有限公司	本公司之联营企业及母公司之控股子公司
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	本公司之联营企业及母公司之控股子公司
广州捷星房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州璟润房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州市品实房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
安徽中侨置业投资有限公司	母公司之控股子公司
广东嘉德丰投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州璟逸房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	母公司之全资子公司
广州卓盈房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
湖南新地置业发展有限公司	母公司之全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司	母公司之全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	母公司之全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	母公司之全资子公司
广州市城德房地产开发有限公司	母公司之联营企业
广州市盛唐房地产开发有限公司	其他关联方
广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他关联方
广州芳实房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州市广隆房地产有限公司	母公司之全资子公司
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	母公司之合营企业
广州珠实地产有限公司	母公司之全资子公司
广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之全资子公司
广州市友诚建筑劳务有限公司	母公司之全资子公司
长沙固业工程有限公司	母公司之全资子公司
广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之全资子公司
广州聚昇投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州市安厦房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州聚实投资发展有限公司	母公司之合营企业
广州市江汇物业经营管理有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	母公司之全资子公司
陕西万和嘉居物业管理服务有限责任公司	子公司的少数股东

广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之控股子公司
广州保丰置业有限公司	母公司之控股子公司
广州市海珠区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司之控股子公司
广州市物业管理行业协会	本公司已离任董事廖惠敏在该公司任常务副会长
广州江颐养老服务有限公司	母公司之控股子公司
广州农村商业银行股份有限公司	母公司之联营企业
广州安居服务管理有限公司	母公司之联营企业
广州城投住房租赁发展投资有限公司	其他关联方
广州安居集团有限公司	母公司之联营企业
广州市东建鹏程经济发展有限公司	母公司之全资子公司
阳江市城市投资集团有限公司	子公司的少数股东
广州智善物业服务有限公司	子公司的少数股东
陈康	子公司的少数股东
广州交易集团有限公司	母公司之董事张琼在该公司任职董事
万联证券股份有限公司	母公司之董事彭燎原 2024 年 2 月之前在该公司任职董事
广州市建筑集团有限公司	母公司之监事姚江在该公司任职监事
北京海润中服物业发展有限公司	子公司的少数股东
广东省物业管理行业协会	本公司已离任董事廖惠敏在该公司任副会长
广州安居投资发展有限公司	母公司之联营企业
广州安居住房置业有限公司	母公司之联营企业
广州安居资产经营有限公司	母公司之联营企业
广州程锦房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
江苏交科能源科技发展有限公司	母公司之控股子公司
中国物业管理协会	本公司副董事长在该公司任常务理事
广州好世界广场物业管理有限公司工会委员会	子公司的少数股东
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司工会委员会	子公司的少数股东
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	子公司的少数股东
枣庄金声文化产业发展有限公司	子公司的少数股东

其他说明
无

5、 关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
广州珠江实业集团有限公司	物业管理费成本、文体运营成本	2, 425, 002. 86	11, 342, 378. 63	否	3, 388, 936. 34
广州珠江健康资源管理集团	物业管理费成	1, 415, 094. 36			1, 415, 094. 36

有限公司	本				
三亚珠江温泉度假区有限公司	物业管理费成本	231,076.98			583,018.86
珠江南田温泉度假区					
广州市友诚建筑劳务有限公司	物业管理费成本	119,561.58			7,680.99
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理费成本	57,634.78			66,017.59
广州市悦华物业管理有限公司	物业管理费成本	22,020.60			21,897.52
海南珠江国际置业有限公司	物业管理费成本	12,920.00			5,153.58
三亚珠江花园酒店					
广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	体检服务	11,520.00			
湖南珠江实业投资有限公司	物业管理费成本	11,095.99			
长沙珠江花园酒店管理分公司					
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理费成本	3,016.38			
广州珠江商业经营管理有限公司	会议服务费	1,415.09			
广州市物业管理行业协会	物业管理费成本	46,830.19	30,000.00	是	
中国物业管理协会	物业管理费成本	51,800.00	0.00	是	
广东省物业管理行业协会	物业管理费成本	30,500.00	0.00	是	
枣庄金声文化产业发展有限公司	文体运营成本	1,809,076.40	不适用	不适用	1,067,664.8
广州珠建工程造价咨询有限公司	造价咨询服务				168,433.02
广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	体检服务				112,000.00
广州市煤建公司伟业联店	物业管理费成本				270.24

说明：2025 年获批的交易额度以内，公司可以根据实际业务发生的需要，在同一控制下的不同关联方之间内部调剂使用（包括不同关联交易类别之间的调剂）；上述超出额度部分未达到董事会审议标准，已履行内部决策程序。

出售商品/提供劳务情况表
√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币			
关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市城实投资有限公司	文体运营	11,304,582.21	8,212,337.59
广州农村商业银行股份有限公司	物业管理费	5,483,397.39	7,522,793.29
广州市城实投资有限公司	物业管理费	5,325,188.76	16,830,545.56
广州珠江实业集团有限公司	物业管理费	4,602,733.29	3,789,701.81
广州市品实房地产开发有限公司	物业管理费	3,397,132.13	7,320,900.46
广州珠江建设发展有限公司	物业管理费	3,123,679.08	2,324,453.73

广州捷星房地产开发有限公司	物业管理费	2,972,470.38	3,860,525.65
广州市城德房地产开发有限公司	物业管理费	2,642,074.07	3,055,532.56
广州市煤建有限公司	物业管理费	2,515,190.94	2,477,201.57
广州华侨房产开发有限公司	物业管理费	2,382,753.07	2,481,714.03
衢州宝冶体育建设运营有限公司	文体运营	2,370,833.35	4,451,037.72
广州安居服务管理有限公司	物业管理费	2,335,278.99	
广州卓盈房地产开发有限公司	物业管理费	2,112,538.74	1,575,740.45
广州珠实通投资发展有限公司	物业管理费	2,074,499.17	1,516,517.40
广州市机场安置区物业管理有限公司	物业管理费	2,028,090.41	664,863.04
广州聚昇投资发展有限公司	物业管理费	1,987,982.92	2,601,600.18
阳江市城市投资集团有限公司	物业管理费	1,981,059.98	568,056.85
安徽中侨置业投资有限公司	物业管理费	1,538,453.25	863,330.90
广州珠江商业经营管理有限公司	物业管理费	1,507,682.94	17,845.89
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物业管理费	1,283,947.03	391,608.56
广州芳实房地产开发有限公司	物业管理费	1,257,054.43	1,721,253.45
广州璟逸房地产开发有限公司	物业管理费	1,192,900.31	1,820,875.60
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	物业管理费	1,189,888.44	1,157,823.70
广州城市更新集团有限公司	物业管理费	1,145,363.92	1,376,984.40
广州珠水同嘉房地产开发有限公司	物业管理费	1,141,212.77	1,099,891.26
广州程锦房地产开发有限公司	物业管理费	1,086,025.86	
广州珠江健康资源管理集团有限公司	物业管理费	989,855.70	954,024.40
枣庄金声文化产业发展有限公司	文体运营	970,873.78	1,941,747.56
广州珠实地产有限公司	物业管理费	955,766.37	1,378,479.65
广州市穗华房产开发有限公司	物业管理费	903,931.65	968,383.51
广东嘉德丰投资发展有限公司	物业管理费	896,148.19	1,189,316.16
广州璟润房地产开发有限公司	物业管理费	840,966.95	1,770,902.12
湖南珠江实业投资有限公司	物业管理费	681,058.72	1,605,395.39
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	物业管理费	627,535.23	3,278,424.00
广州聚实投资发展有限公司	物业管理费	518,011.76	14,977.11
湖南新地置业发展有限公司	物业管理费	490,196.94	589,467.02
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	物业管理费	465,651.98	328,011.13
广州智联置业投资发展有限公司	物业管理费	383,490.58	455,695.75
广州云实房地产开发有限公司	物业管理费	361,171.25	1,098,951.65
广州建业投资控股有限责任公司	物业管理费	271,276.44	271,276.44
广州安居住房置业有限公司	物业管理费	256,961.36	
广州市广隆房地产有限公司	物业管理费	234,383.56	124,525.76
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	物业管理费	208,577.78	362,715.91
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	物业管理费	200,324.40	206,224.78
广州珠江装修工程有限公司	物业管理费	159,632.42	229,728.44
广州市煤建贸易公司	物业管理费	118,139.96	118,139.96
三亚珠江温泉度假区有限公司	物业管理费	106,681.68	106,681.68
广州珠江投资管理有限公司	物业管理费	102,513.12	102,513.12
广州新侨纪房地产有限公司	物业管理费	95,343.51	95,343.49
广州珠江监理咨询集团有限公司	物业管理费	79,132.08	83,811.94
广州安居集团有限公司	物业管理费	75,787.74	
中星地产投资（广州）有限公司	物业管理费	59,154.00	1,081.58
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理费	41,649.42	20,549.81
广州安居资产经营有限公司	物业管理费	38,830.19	
广州市煤建公司联成联店	物业管理费	36,837.00	36,837.00

广州珠江外资建筑设计院有限公司	物业管理费	28,732.90	
广州市煤建公司伟业联店	物业管理费	25,117.38	25,117.38
广州城投住房租赁发展投资有限公司	物业管理费	21,000.00	
广州交易集团有限公司	物业管理费	16,296.24	16,296.24
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	物业管理费	15,753.54	16,579.19
深圳珠江实业有限公司	物业管理费	13,862.26	13,862.26
广州市江汇物业经营管理有限公司	物业管理费	11,106.50	3,785.49
广州珠江家园健康养老服务有限公司	物业管理费	7,777.98	29,627.40
广州市煤建公司前程联店	物业管理费	7,482.96	7,482.96
广州好世界综合大厦有限公司	物业管理费	4,164.94	2,163.15
广州安居投资发展有限公司	物业管理费	3,773.58	
广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	物业管理费	2,405.64	4,370.77
广州江颐养老服务有限公司	物业管理费	1,415.09	
湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	物业管理费	1,354.89	
苏交科集团股份有限公司	物业管理费	849.04	
广州珠江实业集团有限公司	文体运营		1,276,482.79
广州珠江科创投资发展有限公司	案场服务费		232,223.90
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理费		404,716.98
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	物业管理费		532,960.08
广州岭实投资开发有限公司	案场服务费		93,986.60
万联证券股份有限公司	物业管理费		93,939.71
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	物业管理费		49,811.34
广州芳实房地产开发有限公司	文体运营		12,621.36
广州珠江产业园投资发展有限公司	物业管理费		3,113.20
长沙固业工程有限公司	物业管理		1,385,028.21

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明
☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
广州珠江实业集团有限公司（注1）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	股权托管	2019年12月31日	2025年12月31日	受托公司上一年经审计的总资产*50%*2%	1,554,910.68
广州珠江实业集团有限公司（注2）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	股权托管	2019年12月31日	2025年12月31日	受托公司上一年经审计的总资产（不包含合作项目）*88.30%*2%	3,031,904.80
海南珠江国际置业有限公司（注3）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	其他资产托管	2023年1月1日	2025年12月31日	参考相关成本费用及市场情况协商	2,796,305.06

关联托管/承包情况说明

√适用 □不适用

注 1：珠江实业集团将其持有的广州斯博瑞公司 50%股权委托珠江城市服务管理，委托管理费按照广州斯博瑞公司上一年经审计的总资产金额*50%*2%计算。

注 2：珠江实业集团将其持有的海南珠江国际置业有限公司 88.30%股权委托珠江城市服务管理，委托管理费按照海南珠江国际置业有限公司上一年经审计的总资产金额（不包含合作项目）*88.30%*2%计算。

注 3：海南珠江国际置业有限公司将其持有的位于海南省三亚市吉阳区大东海旅游区东海路 1 号的三亚珠江花园酒店委托给珠江城市服务管理，管理服务费=基本管理费+奖励管理费，其中：基本管理费=税前营业收入*4%；奖励管理费根据 GOP 率按其所在区间对应的单一固定费率计提，计算方法为：奖励管理费=GOP*计提比例。

本公司委托管理/出包情况表：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
广州珠江发展集团股份有限公司（注 1）	广州珠江商业经营管理有限公司	其他资产托管	2021 年 12 月 1 日	2027 年 12 月 31 日	参考相关成本费用及市场情况协商	382,220.10

关联管理/出包情况说明

√适用 □不适用

注 1：从 2025 年 1 月 1 日起，公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理淘金东路 37 号等共 204 宗委托经营物业，建筑面积约 1.53 万平方米，委托管理费由间接管理费和评估费用构成，其中间接管理费按委托经营物业年度目标经营收入的 10%预确认费用，次年首月确认根据委托物业当年度实际经营收入应支付的实际间接管理费总额。

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
广州城市更新集团有限公司	办公室、停车场租赁	4,086,738.58		4,301,439.00	0.26				4,298,789.00	782,668.59	
湖南珠江实业投资有限公司	停车场租赁	1,096,306.20		1,034,099.38			1,184,693.98				
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室、商铺	722,973.92		2,028,495.00	54,368.83	10,410,237.14					
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	停车场租赁	413,298.45		6,122,016.00	330,724.42				6,760,957.19	579,496.38	2,983,941.35
广州城投住房租赁发展投资有限公司	停车场租赁	354,120.00									
中星地产投资（广州）有限公司	停车场租赁	128,571.42							156,000.00	4,801.57	
广州市安厦房地产开发有限公司	住宅租赁	22,470.00		22,470.00			22,470.00		22,470.00		
广州华侨房产开发有限公司	办公室、停车场租赁	18,805.70		832,095.96	122,309.16		28,439.94		842,211.96	151,847.99	
广州世界贸易中心大厦有限公司	仓库租赁	17,768.55		116,991.00	11,162.92	63,799.30			96,842.49	14,159.77	59,160.10

广州市穗华房产开发有限公司	办公室、停车场租赁	10,348.57		750,955.98	111,461.12		10,608.78		734,424.58	138,380.08	
广州珠江实业集团有限公司	办公室、停车场租赁			2,416,560.00	182,148.00	12,994,170.71	122,359.98		2,102,305.00	55,398.06	
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室租赁						107,220.00		107,220.00		
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	停车场租赁						86,649.46				
深圳珠江实业有限公司	办公室租赁						23,382.84		20,460.00		
广州市煤建公司伟业联店	员工宿舍						3,312.00				
广州新侨纪房地产有限公司	停车场租赁			60,699.96	9,139.10				60,699.96	11,346.29	
广州安居住房置业有限公司	办公室、商铺租赁			194,897.00	35,898.27						

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

(1) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司停车场分公司承租广州珠江实业集团有限公司位于大华街（越秀区应元路大华街 16、18 号地下室车库）42 个车位、豆腐寮（越秀区应元路豆腐寮 44、46、48 号地下停车场）22 个车位、金桂园（白云区解放北路 1408 号地下层 A 区）17 个、颐德大厦（越秀区东风中路 362 号）222 个车位、好世界广场 6-8 层（越秀区环市东路 362-366 号）192 个车位、体育花园（白云区白云大道蓝天路体育七街 2、4 号地下一层）45 个车位、鹅潭湾（荔湾区濠口大街 8 号负一二层）255 个车位、岭南公馆（白云区云城东路 895 号地下 1 层、897 号地下 1 层）154 个车位作为停车场用途，租赁期限为 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，租金为 402,760.00 元/月。

(2) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司承租由广州城市更新集团有限公司位于珠江嘉苑小区共 1 个小区车库，共计 1323 个规划车位用于承包经营。租赁期限为 2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，租金为 400,000.00 元/月。

(3) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司南粤分公司承租广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市白云区南悦花苑保障房小区范围内 5 个地下车库地址分别：西二街 1、2、3 号地下一层 B101（一期 A 区，193 个车位），西一街 4-10 号地下一层 B101（一期 B 区，489 个车位），中一街 2、4 号地下一层 B101、地下二层 B201（一期 C 区，893 个车位），涌边巷 4、5、6 号地下一层 B101、地下二层 B201（二期北区，255 个车位），东一街 1、

3、5、7号地下一层B101、地下二层B201（二期南区，1081个车位），建筑面积分别为8,395.717m²、18,345.3859m²、40,788.7536m²、14,415.7554m²、44,460.5453m²，2023年4月-2024年9月租金为346,256元/月，2024年10月-2026年3月租金为388,208元/月。

（4）广州市东建物业管理有限公司承租广州城市更新集团有限公司位于广州市海珠区新港中路539号赤岗综合楼车库（共计48个车位）、广州市白云区梓元岗路73号走马岗综合楼车库（共计61个车位）、广州市海珠区东晓路明珠大街68号悦龙阁车库（共计50个车位）、广州市越秀区人民北路668号蓝宝石大厦车库（共计76个车位）、广州市海珠区海联路9号东晓轩车库（共计35个车位）、广州市海珠区仲恺路502号佳滨苑车库（2025年1月至2025年3月共计237个车位，2025年4月至2025年6月共计236个车位）作为车场经营使用，租赁期限为2025年1月至2025年3月，租金为312,560.00元/月，2025年4月至2025年6月，租金为311,780.00元/月。

（5）广州市怡康物业管理有限公司承租广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市荔湾区芳和中环街18号负一层、作为芳和花园地下车库使用，建筑面积47,761.48平方米，租赁期限为2023年5月1日至2026年4月30日，租金为295,847元/月。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方
☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方
☐适用 ☒不适用

关联担保情况说明
☐适用 ☒不适用

(5). 关联方资金拆借

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
广州珠江实业集团有限公司	416,000,000.00	2024 年 1 月	2026 年 1 月	借款年利率 3.8%
陕西万和嘉居物业管理服务有限公司	490,000.00	2024 年 9 月	2025 年 9 月	借款年利率 3.35%
陕西万和嘉居物业管理服务有限公司	490,000.00	2024 年 10 月	2025 年 10 月	借款年利率 3.35%
陕西万和嘉居物业管理服务有限公司	490,000.00	2024 年 12 月	2025 年 12 月	借款年利率 3.1%
广州智善物业服务服务有限公司（注 1）	2,250,000.00	2025 年 5 月	2026 年 5 月	借款年利率 3.1%

注 1：本公司孙公司广州珠实智美环境服务有限公司本年从关联方广州智善物业服务服务有限公司拆入资金 225 万元。

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 12%
广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 15%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7). 关键管理人员报酬

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	237.63	291.45

(8). 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	衢州宝冶体育建设运营有限公司	22,180,360.02	1,603,977.99	24,335,360.00	2,582,528.00
应收账款	广州市城实投资有限公司	19,150,316.09	957,581.81	5,692,389.09	284,209.29
应收账款	晋江中运体育建设发展有限公司	14,488,534.01	4,346,560.20	14,488,534.01	3,575,746.10
应收账款	广州市品实房地产开发有限公司	10,084,778.78	626,922.19	10,879,034.50	543,951.72
应收账款	枣庄金声文化产业发展有限公司	8,990,000.00	649,000.00	7,990,000.00	599,000.00
应收账款	广州珠江实业集团有限公司	7,000,545.74	350,027.28	1,825,388.42	91,269.42
应收账款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	4,179,507.62	217,047.46	4,825,498.03	249,346.97
应收账款	广州市煤建有限公司	3,838,795.80	191,939.79	1,172,693.40	58,634.67
应收账款	广州农村商业银行股份有限公司	3,528,465.84	176,423.29	2,715,189.82	135,759.49
应收账款	广州捷星房地产开发有限公司	2,792,121.42	139,606.07	2,147,838.48	107,391.92
应收账款	广东嘉德丰投资发展有限公司	2,690,084.06	166,277.04	1,821,327.55	122,839.22
应收账款	海南珠江国际置业有限公司 三亚珠江花园酒店	2,545,611.88	127,280.59	2,803,543.83	140,177.20
应收账款	广州珠江建设发展有限公司	2,491,445.34	126,840.67	4,363,473.16	220,446.95
应收账款	广州市城德房地产开发有限公司	2,424,139.11	121,206.96	1,510,074.98	75,503.75
应收账款	广州市穗华房产开发有限公司	1,692,463.55	84,623.18	2,002,827.28	100,141.36
应收账款	广州安居服务管理有限公司	1,671,172.34	83,558.62	81,500.00	4,075.00
应收账款	安徽中侨置业投资有限公司	1,617,590.17	80,879.51		
应收账款	广州珠实通投资发展有限公司	1,377,708.21	68,885.41	1,953,408.44	97,670.42
应收账款	广州市机场安置区物业管理有限公司	1,206,913.44	60,345.67	871,059.92	43,553.00
应收账款	广州聚昇投资发展有限公司	1,020,160.96	51,008.05	4,240.58	212.03
应收账款	广州珠江健康资源管理集团有限公司	1,019,568.21	50,978.41	314,180.07	15,709.00
应收账款	阳江市城市投资集团有限公司	954,948.66	47,747.43	823,828.54	41,191.42
应收账款	广州芳实房地产开发有限公司	889,002.43	44,450.12	298,737.83	14,936.89

	司				
应收账款	广州珠水同嘉房地产开发有限公司	769,653.34	38,482.67	786,998.80	39,349.94
应收账款	广州璟逸房地产开发有限公司	646,091.11	32,304.55	1,336,732.28	66,836.61
应收账款	广州程锦房地产开发有限公司	630,920.59	31,546.03		
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	625,413.12	31,270.66	209,313.34	10,465.67
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司	587,052.98	29,352.66	350,773.20	17,538.67
应收账款	广州珠实地产有限公司	565,710.16	28,285.51	528,515.96	26,425.80
应收账款	广州璟润房地产开发有限公司	520,166.29	26,008.31	1,475,580.76	73,779.04
应收账款	湖南新地置业发展有限公司	519,008.76	25,950.44	291,056.55	14,552.83
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	493,591.10	24,679.56	50,362.57	2,518.13
应收账款	广州云实房地产开发有限公司	480,425.05	24,021.25	789,370.16	39,468.51
应收账款	广州聚实投资发展有限公司	455,978.27	22,798.91	207,986.73	10,399.34
应收账款	广州卓盈房地产开发有限公司	436,646.36	21,832.32	352,626.90	17,631.35
应收账款	广州建业投资控股有限责任公司	431,329.50	21,566.48	143,776.50	7,188.83
应收账款	广州智联置业投资发展有限公司	406,500.00	20,325.00	427,500.00	21,375.00
应收账款	广州华侨房产开发有限公司	323,486.68	16,174.33	3,132,510.38	156,625.53
应收账款	广州城市更新集团有限公司	236,374.10	14,815.69	983,595.94	49,179.80
应收账款	广州市煤建贸易公司	177,027.51	8,851.38	51,799.17	2,589.96
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司	160,398.50	8,019.92	418,635.96	20,931.80
应收账款	广州珠江投资管理有限公司	154,173.05	7,708.66	45,509.09	2,275.46
应收账款	广州安居住房置业有限公司	141,799.00	7,089.95		
应收账款	三亚珠江温泉度假区有限公司	113,082.60	5,654.13		
应收账款	广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	110,508.51	55,254.26	134,108.24	56,434.25
应收账款	广州安居集团有限公司	80,335.00	4,016.75		
应收账款	广州市广隆房地产有限公司	64,800.00	3,240.00		
应收账款	中星地产投资（广州）有限公司	60,410.30	3,020.52		
应收账款	广州市煤建公司联成联店	58,570.83	2,928.54	19,523.61	976.18
应收账款	广州安居资产经营有限公司	41,160.00	2,058.00		
应收账款	广州市煤建公司伟业联店	39,936.60	1,996.83	13,312.20	665.61
应收账款	梅州珠实广梅房地产开发有限公司	35,000.00	1,750.00	39,800.00	1,990.00
应收账款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	26,278.00	1,313.90		
应收账款	广州珠江家园健康养老服务有限公司	22,472.41	1,123.62		

应收账款	广州新侨纪房地产有限公司	22,316.44	1,115.82	167,373.30	8,368.67
应收账款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	22,260.00	1,113.00		
应收账款	清远市广州后花园有限公司	19,400.00	5,820.00	19,400.00	1,940.00
应收账款	广州珠江装修工程有限公司	18,905.88	945.29	124,196.00	6,209.80
应收账款	三亚珠江温泉度假区有限公司 珠江南田温泉度假区	18,000.00	900	36,000.00	1,800.00
应收账款	深圳珠江实业有限公司	14,694.00	734.70		
应收账款	广州市煤建公司前程联店	11,897.91	594.90	3,965.97	198.30
应收账款	广州交易集团有限公司	11,516.00	575.80	2,879.00	143.95
应收账款	广州世界贸易中心大厦有限公司	9,754.50	487.73		
应收账款	广州市江汇物业经营管理有限公司	2,601.20	130.06		
应收账款	广州珠江产业园投资发展有限公司	1,650.00	82.50	1,650.00	82.50
应收账款	广州好世界综合大厦有限公司	975.45	48.77		
应收账款	广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	637.19	31.86		
应收账款	广州珠江科创投资发展有限公司			655,389.00	32,769.45
应收账款	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司			292,100.71	14,605.04
预付账款	苏交科集团股份有限公司	280,003.30			
预付账款	广州珠江商业经营管理有限公司			15,627.45	
其他应收款	广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00	16,376,407.33	350,000,000.00	16,376,407.33
其他应收款	广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	307,155,061.48	335,918,621.48	307,155,061.48
其他应收款	广东亿华房地产开发有限公司	19,251,918.33	19,251,918.33	17,317,106.05	17,317,106.05
其他应收款	广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67
其他应收款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2,451,376.00	639,834.10	2,451,376.00	639,834.10
其他应收款	广州城市更新集团有限公司	1,516,760.00	77,683.00	306,818.00	185,765.40
其他应收款	阳江市城市投资集团有限公司	307,562.90	15,378.15	536,100.80	26,805.04
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	211,451.42	34,556.32	261,032.58	36,896.26
其他应收款	广州安居住房置业有限公司	194,560.00	9,728.00		
其他应收款	广州市穗华房产开发有限公司	92,000.00	37,200.00	92,000.00	37,200.00
其他应收款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	59,020.00	2,951.00	371,832.00	18,591.60
其他应收款	广州好世界广场物业管理有	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00

	限公司工会委员会				
其他应收款	广州建业投资控股有限责任公司	42,000.00	13,392.00	42,000.00	13,386.00
其他应收款	广州珠江建设发展有限公司	36,056.02	1,802.80		
其他应收款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	35,000.00	1,750.00	20,000.00	2,000.00
其他应收款	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司工会委员会	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
其他应收款	广州世界贸易中心大厦有限公司	29,914.00	285.85	29,914.00	1,495.70
其他应收款	广州捷星房地产开发有限公司	20,000.00	6,000.00	20,000.00	6,000.00
其他应收款	广州市物业管理行业协会	9,380.00	469.00		
其他应收款	广州市机场安置区物业管理有限公司	9,233.88	923.39	9,233.88	923.39
其他应收款	广州市安厦房地产开发有限公司	7,490.00	374.50	7,490.00	374.50
其他应收款	广州珠江装修工程有限公司	7,203.50	360.18		
其他应收款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	6,500.00	1,950.00	6,500.00	6,500.00
其他应收款	广州华侨房产开发有限公司	5,538.00	5,538.00	5,538.00	5,538.00
其他应收款	广州市广隆房地产有限公司	3,409.71	102.29	3,409.71	170.49
其他应收款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司			82,459.25	4,122.96
其他应收款	苏交科集团股份有限公司			4,136.00	206.80

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	枣庄金声文化产业发展有限公司	6,041,033.41	3,920,276.01
应付账款	广州珠江实业集团有限公司	2,642,049.98	
应付账款	广州珠江健康资源管理集团有限公司	1,750,000.00	750,000.00
应付账款	陕西万和嘉居物业管理服务有限责任公司	1,715,811.40	1,715,811.40
应付账款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	1,637,828.76	1,788,629.13
应付账款	广州市建筑集团有限公司	1,409,800.00	1,409,800.00
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司	1,188,671.94	1,724,563.86
应付账款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	996,110.02	67,500.00
应付账款	广州安居住房置业有限公司	770,533.00	
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	486,332.78	486,332.78
应付账款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	354,120.00	312,812.00
应付账款	广州珠实地产有限公司	306,960.37	306,960.37
应付账款	衢州宝冶体育建设运营有限公司	281,027.43	281,027.43
应付账款	广州智善物业服务有限公司	241,765.50	241,765.50
应付账款	广州珠建工程造价咨询有限公司	231,829.11	231,829.11
应付账款	中星地产投资（广州）有限公司	135,000.00	
应付账款	广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限	97,170.00	334,848.12

	公司		
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	87,723.00	95,293.50
应付账款	广州珠江南平投资发展有限公司	81,028.80	108,410.40
应付账款	广州城市更新集团有限公司	51,816.98	51,816.98
应付账款	广州市友诚建筑劳务有限公司	39,588.64	
应付账款	广州安居服务管理有限公司	39,000.00	39,000.00
应付账款	广州世界贸易中心大厦有限公司	18,657.00	16,295.00
应付账款	广州市悦华物业管理有限公司	11,580.90	277.92
应付账款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	6,820.00	8,240.00
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	4,560.53	2,227.73
应付账款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	4,500.00	
应付账款	广州珠江装修工程有限公司		154,626.87
应付账款	广州珠江商业经营管理有限公司		886,943.00
应付账款	广州市城德房地产开发有限公司		287,204.00
应付账款	苏交科集团股份有限公司		194,000.00
应付账款	广州市物业管理行业协会		6,000.00
应付账款	广州市海珠区珠实无忧卫生服务护理站有限公司		46,520.00
应付账款	广州保丰置业有限公司		170,330.72
其他应付款	广州珠江实业集团有限公司	13,055,618.00	13,169,718.00
其他应付款	安徽中侨置业投资有限公司	3,650,925.27	7,879,116.92
其他应付款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	3,530,668.78	3,461,114.58
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司	1,703,997.62	1,700,946.04
其他应付款	陈康	1,523,781.93	1,523,781.93
其他应付款	广州农村商业银行股份有限公司	931,614.60	587,054.07
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司房产开发分公司	708,955.98	708,955.98
其他应付款	北京海润中服物业发展有限公司	555,160.75	
其他应付款	广州建业投资控股有限责任公司	438,112.66	438,112.66
其他应付款	广州珠江装修工程有限公司	198,580.84	198,580.84
其他应付款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	171,991.19	150,845.79
其他应付款	广州岭实投资开发有限公司	81,598.84	81,598.84
其他应付款	广州珠实地产有限公司	79,756.00	79,756.00
其他应付款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	28,999.07	20,656.77
其他应付款	广州珠江科创投资发展有限公司	17,090.00	17,090.00
其他应付款	广州世界贸易中心大厦有限公司	13,898.00	15,848.00
其他应付款	江苏交科能源科技发展有限公司	5,000.00	
其他应付款	广州市东建鹏程经济发展有限公司	4,364.00	4,364.00
其他应付款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	3,500.00	3,500.00
其他应付款	广州市安厦房地产开发有限公司	2,964.00	2,964.00
其他应付款	广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	2,117.28	2,000.00
其他应付款	广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	1,900.00	

其他应付款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	863.21	863.21
其他应付款	广州海珠区珠江租赁有限公司	679.93	679.93
其他应付款	广州市物业管理行业协会	420.00	420.00
其他应付款	广州珠江商业经营管理有限公司		21,413.00
其他应付款	广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司		3,900.00
其他应付款	广州珠江健康资源管理集团有限公司		50.00
其他应付款	广州市城德房地产开发有限公司		10,335.82
其他应付款	广州珠江南平投资发展有限公司		3,570.00
合同负债	广州珠江实业集团有限公司	2,280,600.00	2,280,600.00
合同负债	广州市城实投资有限公司	1,927,025.02	1,927,025.02
合同负债	广州卓盈房地产开发有限公司	361,277.15	1,735,850.73
合同负债	广州珠实通投资发展有限公司	267,821.73	16,302.72
合同负债	广州芳实房地产开发有限公司	73,010.26	73,010.26
合同负债	广州安居服务管理有限公司	59.34	
合同负债	广州城市更新集团有限公司		17,598.50
合同负债	广州珠江商业经营管理有限公司		25,573.58
合同负债	广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司		15,753.51

(3). 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、其他

☐适用 ☒不适用

十五、股份支付

1、各项权益工具

(1). 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

☐适用 ☒不适用

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

1. 诉讼事项

(1) 广州东湛房地产开发有限公司

截至 2025 年 6 月 30 日，该系列纠纷案共计 89 宗，共有 88 宗诉讼涉及公司债权抵押物。截至目前，法院共判决我司涂销 48 套房产，排除执行 1 套，驳回小业主涂销及办证诉求 22 宗，小业主撤诉 15 宗，调解结案 1 宗，判决支持小业主解除买卖合同 1 宗。

2. 履约保函情况

(1) 2015 年 11 月 3 日，本公司在中国银行股份有限公司广州番禺支行开具了担保金额为人民币 1,890,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与广州市番禺区体育局于 2014 年 8 月 19 日签订《广州亚运城综合体育馆运营管理合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 11 月 2 日。

(2) 2022 年 6 月 20 日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 1,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与五莲县教育和体育局于 2022 年 3 月 20 日签订《五莲县第 25 届省运会体育场馆运营管理(含省运会赛事保障)服务采购项目》中相关履约义务提供担保，有效期至 2027 年 12 月 31 日。

(3) 2022 年 10 月 8 日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 10,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与昆明呈贡广工建设有限公司于 2022 年 7 月 14 日签订《云南省昆明市呈贡区文体活动中心 PPP 项目委托运营维护管理合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 9 月 30 日。

(4) 2022 年 12 月 2 日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 15,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与温州中建科工奥体项目管理有限公司于 2021 年签订《瓯海奥体龙舟运动中心 PPP 项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2037 年 11 月 30 日。

(5) 2022 年 12 月 2 日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 15,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与温州中建科工奥体项目管理有限公司于

2021年签订《瓯海奥体龙舟运动中心PPP项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2037年11月30日。

(6) 2024年1月26日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币1,495,000.00元的见索即付履约保函，为公司与汕头市东部城市经济带建设开发管理中心于2023年12月30日签订《汕头体育中心运营服务项目（广东省政府采购）合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至2029年1月30日。

(7) 2024年8月5日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币50,000,000.00元的见索即付履约保函，为公司与晋江中运体育建设发展有限公司于2019年签订《晋江市第二体育中心项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2025年8月5日。

(8) 2024年12月6日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币210,000.00元的见索即付履约保函，为公司与汕尾高新技术产业开发区管理委员会于2024年11月29日签订《汕尾高新区亚洲文体中心运营服务项目（广东省政府采购）合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至2029年12月31日。

(9) 2025年3月10日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币3,000,000.00元的见索即付履约保函，为公司与丽水南城新区投资发展有限公司于2025年3月10日签订《丽水南城运动综合体委托运营项目采购合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至2030年3月31日。

(10) 2025年3月10日，本公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币80,000.00元的见索即付履约保函，为公司与广州市群众体育指导中心于2025年3月10日签订《2025-2026年“群体通”委托运行服务项目采购合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至2027年3月10日。

(11) 2025年5月22日，本公司在浙商银行股份有限公司广州分行开具了担保金额为人民币100,000,000.00元的见索即付履约保函，为公司与晋江中运体育建设发展有限公司于2019年签订《晋江市第二体育中心项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2025年8月5日。

(12) 2024年2月5日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币124,740.00元的见索即付履约保函，为本公司与广州市白云山云台景区管理中心于2023年12月31日签订的编号为云台合2023-112号的《政府采购项目合同书》（城维计划-后勤服务人员经费（云萝花园后勤人员服务项目））中相关履约义务提供担保，有效期至2025年6月30日。

(13) 2024年9月14日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币534,849.00元的见索即付履约保函，为本公司与广州医科大学附属中医医院于2024

年7月25日签订的编号为广医中医合同总务综合【2024】44号的《广州医科大学附属中医医院（天河院区）物业管理服务项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2026年1月31日。

（14）2024年5月7日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币551,361.44元的见索即付履约保函，为本公司与广州市白云区均禾街石马经济联合社于2024年3月8日签订的《均禾街石马经济联合社环卫保洁承包合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2026年2月28日。

（15）2024年4月19日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币401,400.00元的见索即付履约保函，为本公司与中共肇庆市委党校于2023年12月21日签订的编号为441201-2023-03487的《2024-2026年度中共肇庆市委党校综合物业管理服务采购项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2026年12月31日。

（16）2023年12月6日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币100,000.00元的见索即付履约保函，为本公司与东莞市机关事务管理局于2023年9月20日签订的《东莞市机关二号大院食堂餐饮服务采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2026年9月30日。

（17）2024年7月18日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币143,460.00元的见索即付履约保函，为本公司与广州市公安局于2024年7月3日签订的编号为20240623的《广州市公安局警察训练部物业管理服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2025年8月30日。

（18）2024年7月9日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币902,364.00元的见索即付履约保函，为本公司与广州市公安局于2024年6月27日签订的编号为120979的《2024-2026年广州市公安局物业管理服务项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2026年6月30日。

（19）2025年1月14日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币496,000.00元的见索即付履约保函，为本公司与广州市白云山鸣春谷景区管理中心于2024年12月10日签订的编号为鸣合【2024】-12-002的《政府采购项目合同书》（城维计划—后勤服务人员经费项目）中相关履约义务提供担保，有效期至2027年4月30日。

（20）2025年1月14日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币100,000.00元的见索即付履约保函，为本公司与东莞市机关事务管理局于2024年12月09日签订的编号为2024HTBZK017的《东莞市机关事务管理局市民服务中心食堂餐饮服务采购合同》（市民服务中心食堂第三方餐饮服务项目）中相关履约义务提供担保，有效期至2027年12月31日。

（21）2025年1月21日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币101,458.34元的见索即付履约保函，为本公司与广州珠江公园于2024年12月31日

签订的编号为珠园合[2024]71号的《广东省政府采购合同书》（广州珠江公园后勤服务采购项目）中相关履约义务提供担保，有效期至2026年1月21日。

（22）2025年3月11日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币299,000.00元的见索即付履约保函，为本公司与广州市荔湾区博物馆于2025年1月9日签订的编号为CZ2024-5335号的《广州市政府采购合同》（广州十三行博物馆2025年至2026年物业管理服务采购项目）中相关履约义务提供担保，有效期至2026年12月31日。

（23）2025年5月19日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币2,288,000.00元的见索即付履约保函，为本公司与广州交投发展控股有限公司于2025年2月14日签订的编号为交投发展采字[2025]3号的《智通广场2025-2025年度安保、保洁服务外包采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2026年12月31日。

（24）2025年6月26日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币174,994.84元的见索即付履约保函，为本公司与广州市白云山云溪景区管理中心于2025年6月18日签订的编号为CS2025-收(服务)03494的《政府采购项目合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至2026年7月31日。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2). 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2). 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

☐适用 ☒不适用

5、终止经营

☐适用 ☒不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部，分别对物业管理业务、文体运营业务、房地产出租及其他业务等经营业绩进行考核。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计计量基础保持一致。

(2). 报告分部的财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	物业管理业务	文体运营业务	房地产出租及其他业务	分部间抵销	合计
一、营业收入	542,512,711.57	199,330,080.82	5,809,319.23	-4,456,698.78	743,195,412.84
二、营业成本	461,615,084.33	166,834,426.73	3,265,376.25	-4,429,155.42	627,285,731.89
三、税金及附加	2,837,468.99	790,613.23	839,095.11		4,467,177.33
四、销售费用		4,887,316.63			4,887,316.63
五、管理费用	47,773,510.04	18,330,479.73	1,750,447.57	-23,488.96	67,830,948.38
六、财务费用	546,685.13	1,230,546.02	9,152,652.70	-5,103.99	10,924,779.86
七、对联营企业和合营企业的投资收益	11,851.17	2,843,916.92			2,855,768.09
八、信用减值损失	-5,532,044.60	-3,967,839.29	-2,047,446.42		-11,547,330.31
九、利润总额	25,197,132.41	7,000,117.54	-5,996,755.81	1,049.59	26,201,543.73
十、所得税费用	3,902,790.92	846,153.85		52.48	4,748,997.25
十一、净利润	21,294,341.49	6,153,963.69	-5,996,755.81	997.11	21,452,546.48
十二、资产总额	952,319,466.10	505,408,832.86	1,005,897,455.12	-682,264,262.34	1,781,361,491.74
十三、负债总额	428,943,447.36	181,259,770.64	678,050,408.58	-35,524,030.05	1,252,729,596.53

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

☐适用 ☒不适用

(4). 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、其他

☒适用 ☐不适用

1. 广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。2025年1月1日，公司对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值0元，直接贷款（其他应收款）账面价值2,876.36万元。2024年度，广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，公司结合项目实际推进及收款情况，对东湛公司的股权及剩余债权投资进行减值测试：根据公司委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以2024年12月31日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2025）第021号）结果显示，公司持有对东湛公司债权的可收回金额为2,876.36万元，公司于2024年新增计提对东湛公司其他应收款减值准备148.78万元。截至2025年6月30日，本公司认为对东湛公司的债权可回收金额未发生变化，2025年1-6月新增计提其他应收款减值准备金额为0.00万元。

2. 广州中侨置业投资控股集团有限公司预付股权转让款及减值情况说明

2016年10月，本公司与广州中侨置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨”）、子公司安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“安徽中侨”）签订了《股权转让合同》，合同约定安徽中侨若在未来三年内销售业绩达到约定条件，本公司以50,000.00万元受让广州中侨持有的安徽中侨49.29%股权。本公司于2017年1月向广州中侨预付股权转让款35,000.00万元。如果安徽中侨销售业绩未达到约定条件，双方终止《股权转让合同》，广州中侨向本公司退还股权转让预付款35,000.00万元，广州中侨以其持有的安徽中侨49.29%股权进行质押。

2019年10月，安徽中侨销售业绩未能在约定期间内达到约定条件，但广州中侨未按约定及时退还股权转让预付款。2025年1月1日，本公司预付股权转让款（其他应收款）账面价值33,362.36万元。

根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以2024年12月31日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2025）第016号）结果显示，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨

49.29%股权的价值为 33,362.36 万元，公司于 2024 年新增计提对广州中侨其他应收款减值准备 1,637.64 万元。截至 2025 年 6 月 30 日，本公司认为对广州中侨公司的债权市场价值未发生重大变化，2025 年 1-6 月新增计提其他应收款减值准备金额为 0.00 万元。

3. 广州市盛唐房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2025 年 1 月 1 日，公司对盛唐公司已确认股权投资款（长期股权投资）账面净值 0 元，债权投资（一年内到期的非流动资产）账面净值 1,012.93 万元，应收利息（其他应收款）账面净值 0 元。根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2024 年 12 月 31 日为基准日的债权价值分析报告结果显示，公司对盛唐公司债权的可收回金额为 2,244.90 万元。虽然债权价值分析报告显示高于之前的账面净值，但由于破产财产的实际执行存在较大不确定性，基于谨慎考虑，公司于 2024 年末转回相关减值准备，待后续实际分配结果确定再进行相应处理。2025 年上半年实际分配结果暂未确定。

4. 广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 1 月及 6 月，公司分别签订《广州市景豪坊项目合作合同》及《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定公司以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）41%股权。2025 年上半年公司陆续为亿华公司代垫临迁费金额合计 193.48 万元。截止 2025 年 6 月 30 日，累计未偿还代垫费用余额 1,925.19 万元，列示于其他应收款科目。结合亿华公司目前的财务情况，公司对亿华公司代垫款项已全额计提减值准备，其中 2025 年 1-6 月新增计提其他应收款减值准备金额为 193.48 万元。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	408,328.51	6,670,000.00
0 至 1 年	408,328.51	6,670,000.00
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	408,328.51	6,670,000.00

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	408,328.51	100.00	12,249.86	3.00	396,078.65	6,670,000.00	100.00			6,670,000.00
其中：										
账龄组合	408,328.51	100.00	12,249.86	3.00	396,078.65					
关联方组合						6,670,000.00	100.00			6,670,000.00
合计	408,328.51	/	12,249.86	/	396,078.65	6,670,000.00	/		/	6,670,000.00

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	408,328.51	12,249.86	3.00
合计	408,328.51	12,249.86	3.00

按组合计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	其他变动	
账龄组合		12,249.86				12,249.86
合计		12,249.86				12,249.86

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
广州市越秀区御龙宾馆（普通合伙）	139,110.52		139,110.52	34.07	4,173.32
广州莱钢停车库经营管理有限公司	133,140.00		133,140.00	32.61	3,994.20
李振军	30,000.00		30,000.00	7.35	900.00
广州市海王星辰医药连锁有限公司	21,939.00		21,939.00	5.37	658.17
陈有志	16,995.00		16,995.00	4.16	509.85
合计	341,184.52		341,184.52	83.56	10,235.54

其他说明

无

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	365,791,639.87	364,528,246.92
合计	365,791,639.87	364,528,246.92

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2). 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收股利

(1). 应收股利

☐适用 ☒不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5). 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	5,882,459.25	4,724,435.87
0 至 1 年	5,882,459.25	4,724,435.87
1 至 2 年	4,010,550.34	3,870,783.47
2 至 3 年	4,049,987.52	4,151,992.06
3 年以上		
3 至 4 年	4,327,263.18	5,417,417.20
4 至 5 年	3,330,194.91	354,807,476.15
5 年以上	693,022,460.14	338,449,893.90
合计	714,622,915.34	711,421,998.65

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	712,320,511.58	709,217,144.96
备用金	663,261.03	593,261.03
保证金及押金	62,938.00	64,938.00
物业维修基金	1,399,579.58	1,389,696.90
代垫款	174,487.59	154,820.20
其他	2,137.56	2,137.56
合计	714,622,915.34	711,421,998.65

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2025年1月1日余额	370,911.57		346,522,840.16	346,893,751.73
2025年1月1日余额在本 期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	2,711.46		1,934,812.28	1,937,523.74
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	373,623.03		348,457,652.44	348,831,275.47

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	其他 变动	
按单项评估计 提坏账准备	346,522,840.16	1,934,812.28				348,457,652.44

按账龄组合计提坏账准备	370,911.57	2,711.46				373,623.03
合计	346,893,751.73	1,937,523.74				348,831,275.47

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明
无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00	48.98	往来款	5 年以上	16,376,407.33
广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	47.01	往来款	5 年以上	307,155,061.48
广东亿华房地产开发有限公司	19,251,918.33	2.69	往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	19,251,918.33
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	0.70	往来款	3-4 年、4-5 年、5 年以上	5,028,221.67
物业维修基金	1,399,579.58	0.20	物业维修基金	5 年以上	
合计	711,598,341.06	99.58	/	/	347,811,608.81

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
对子公司投资	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22
对联营、合营企业投资						
合计	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
广州珠江投资发展有限公司	18,000,000.00						18,000,000.00	
广州市盛唐房地产开发有限公司		15,612,245.00						15,612,245.00
深圳珠江灏泽投资有限公司	100,000.00						100,000.00	
广州璟源投资有限公司	40,000,000.00						40,000,000.00	
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	377,846,178.22						377,846,178.22	
合计	435,946,178.22	15,612,245.00					435,946,178.22	15,612,245.00

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,774,158.07	3,198,047.12	3,362,694.93	2,340,394.97
其他业务		16,446.87		
合计	5,774,158.07	3,214,493.99	3,362,694.93	2,340,394.97

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
物业出租	5,774,158.07	3,198,047.12
其他		16,446.87
按经营地区分类		
广东省	5,774,158.07	3,214,493.99
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	5,774,158.07	3,214,493.99

其他说明

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	12,499.92	573,272.90
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他		70,053.39
合计	12,499.92	643,326.29

其他说明：

无

6、其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,075,361.67	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	4,597,548.95	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,286,625.04	注 1
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		

因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-416,104.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	542,244.88	
少数股东权益影响额（税后）	26,247.32	
合计	9,974,938.75	

注 1：主要为公司持有的股票对公允价值变动收益及投资收益的影响。

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。
☐适用 ☒不适用

其他说明
☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.14	0.02	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.02	0.01	0.01

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

董事长：李超佐
董事会批准报送日期：2025 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用