

广州市城市建设投资集团有限公司
二〇二五年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京268DFEK580



目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-184



审计报告

致同审字（2026）第 440A016941 号

广州市城市建设投资集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称广州城投集团）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二披露的编制基础编制，公允反映了广州城投集团 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求（如适用），我们独立于广州城投集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他事项

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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



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

治理层负责监督广州城投集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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



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

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

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



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二六年四月二十四日





合并及公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：广州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	31,018,319,388.88	7,627,095,010.65	29,623,675,902.84	6,330,709,334.52
交易性金融资产	八、2	5,588,732,521.51	168,162,618.88	7,015,743,663.80	127,279,046.40
衍生金融资产					
应收票据	八、3	504,612,407.65		513,492,876.50	
应收账款	八、4	20,292,068,997.42	18,213,270.06	15,027,284,801.77	37,477,969.04
应收款项融资	八、5	20,564,951.07		17,372,703.98	
预付款项	八、6	1,042,124,298.82	593,314.56	861,154,339.65	
应收资金集中管理款					
其他应收款	八、7	14,187,921,154.84	10,839,744,070.67	14,830,083,068.39	7,726,526,775.65
其中：应收股利		1,162,088,189.64	1,157,597,500.00	918,623,311.63	915,400,000.00
存货	八、8	54,440,701,619.29	1,014,020,764.54	52,151,042,007.56	1,013,992,793.74
其中：原材料		879,497,706.28		749,709,196.45	
库存商品（产成品）		18,184,606,569.84	1,013,978,600.00	15,673,036,033.92	1,013,978,600.00
合同资产	八、9	11,546,711,588.00		6,420,254,414.11	
持有待售资产	八、10	20,129,763.71		21,135,751.90	
一年内到期的非流动资产	八、11	5,506,935,211.57	3,844,303.91	1,225,368,272.96	
其他流动资产	八、12	2,924,877,256.26	3,195,628,568.99	2,455,995,752.93	5,078,979.78
流动资产合计		147,093,699,159.02	22,867,301,922.26	130,162,603,556.39	15,241,064,899.13
非流动资产：					
发放贷款和垫款	八、13	65,227,353.19		78,525,538.53	
债权投资	八、14	4,934,559,858.51	21,879,673,228.93	9,279,241,404.93	19,213,537,736.65
其他债权投资					
长期应收款	八、15	4,434,109,940.51	1,649,051,275.57	4,310,377,221.22	729,640,845.57
长期股权投资	八、16	38,690,661,556.07	104,984,869,124.97	37,475,491,826.82	99,071,476,916.65
其他权益工具投资	八、17	19,819,661,584.09	12,422,108,142.35	17,823,196,227.80	10,179,491,170.75
其他非流动金融资产	八、18	2,704,484,174.50		2,682,019,800.75	
投资性房地产	八、19	40,081,603,061.51	10,525,720,000.00	30,182,606,040.97	9,724,146,400.00
固定资产	八、20	99,783,062,113.52	28,649,266,822.44	100,929,911,096.12	28,694,484,820.97
其中：固定资产原价		136,544,884,648.98	29,049,136,081.98	133,564,734,693.74	29,068,070,710.31
累计折旧		36,606,460,515.82	399,869,259.54	32,500,882,936.52	373,585,889.34
固定资产减值准备		157,540,182.70		134,349,611.55	
在建工程	八、21	5,643,890,658.97	49,458,952.54	5,336,176,507.00	44,806,919.03
生产性生物资产	八、22	16,451,109.60		27,971,091.53	
油气资产					
使用权资产	八、23	2,602,363,547.03	88,017,184.93	2,695,489,802.30	98,474,672.25
无形资产	八、24	12,075,029,147.72	23,662,464.79	4,175,476,635.71	26,725,043.23
开发支出	八、25	41,723,890.79		36,382,348.45	
商誉	八、26	1,908,506,952.79		1,563,343,221.88	
长期待摊费用	八、27	1,915,061,954.11	3,915,067.75	1,765,623,573.43	1,505,790.20
递延所得税资产	八、28	4,557,135,747.71	24,084,353.18	5,188,475,274.87	25,918,557.96
其他非流动资产	八、29	55,502,752,945.31	20,557,033,127.27	38,992,512,149.17	20,539,971,128.74
其中：特准储备物资					
非流动资产合计		294,776,285,595.93	200,856,859,744.72	262,542,819,761.48	188,350,180,002.00
资产总计		441,869,984,754.95	223,724,161,666.98	392,705,423,317.87	203,591,244,901.13



合并及公司资产负债表(续)

2025年12月31日

编制单位: 广州市城市建设投资集团有限公司

金额单位: 元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	八、30	16,052,876,422.58	7,133,358,136.50	8,711,287,734.81	3,456,846,083.17
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	八、31	1,565,172,430.80		1,359,465,317.84	
应付账款	八、32	27,583,873,561.66	127,310,603.90	16,746,028,573.72	1,477,767,714.00
预收款项	八、33	164,892,492.79		64,244,414.05	
合同负债	八、34	8,491,574,000.00		6,184,175,039.49	
预收保费					
应付职工薪酬	八、35	1,790,818,702.08	13,980,705.81	1,416,024,585.07	10,686,939.91
其中: 应付工资		1,605,100,508.87	13,980,705.81	1,288,184,773.98	10,686,939.91
应付福利费		8,845,053.51		7,810,152.02	
应交税费	八、36	1,964,576,785.44	25,046,959.13	2,249,589,752.71	86,707,349.87
其中: 应交税金		1,950,666,706.93	24,891,479.68	2,232,276,877.39	85,958,871.74
其他应付款	八、37	11,812,651,945.64	5,057,075,261.86	12,189,860,577.63	3,911,413,997.04
其中: 应付股利		266,058,360.91		8,352,954.11	
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、38	46,853,851,704.48	19,248,645,698.78	20,429,846,807.89	10,805,461,365.05
其他流动负债	八、39	1,042,011,753.19	10,651,658.80	3,534,858,441.44	10,651,658.80
流动负债合计		117,322,299,798.66	31,616,069,024.78	72,885,381,244.65	19,759,535,107.84
非流动负债:					
长期借款	八、40	89,997,503,649.44	20,815,792,030.56	96,757,089,323.97	30,158,350,583.33
应付债券	八、41	39,499,035,449.04	22,601,000,000.00	26,923,209,412.49	13,601,000,000.00
其中: 优先股					
永续债					
租赁负债	八、42	2,365,905,164.06	85,007,860.75	2,377,905,887.95	93,089,969.58
长期应付款	八、43	19,033,438,354.91	5,702,438,101.09	26,013,353,813.18	4,918,956,390.66
长期应付职工薪酬		105,528,383.17		108,705,788.51	
预计负债	八、44	85,204,667.01		42,837,486.73	
递延收益	八、45	1,195,903,994.48		913,583,399.18	
递延所得税负债	八、28	5,942,308,186.80	1,876,583,864.17	6,165,454,451.39	1,308,323,099.98
其他非流动负债	八、46	339,754,308.36	300,000,000.00	379,647,140.53	300,000,000.00
其中: 特准储备基金					
非流动负债合计		158,564,582,157.27	51,380,821,856.57	159,681,786,703.93	50,379,720,043.55
负债合计		275,886,881,955.93	82,996,890,881.35	232,567,167,948.58	70,139,255,151.39
所有者权益:					
实收资本	八、47	17,524,242,473.28	17,524,242,473.28	17,524,242,473.28	17,524,242,473.28
国家资本		17,524,242,473.28	17,524,242,473.28	17,524,242,473.28	17,524,242,473.28
国有法人资本					
集体资本					
民营资本					
外商资本					
实收资本净额	八、47	17,524,242,473.28	17,524,242,473.28	17,524,242,473.28	17,524,242,473.28
其他权益工具	八、48	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
其中: 优先股					
永续债		8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00	8,000,000,000.00
资本公积	八、49	131,100,494,508.65	105,443,835,396.43	125,935,753,623.19	100,648,304,121.97
减: 库存股		63,869,615.48			
其他综合收益		-12,498,394,864.56	2,168,946,970.20	-13,768,989,833.50	299,504,124.85
其中: 外币报表折算差额		-116,235,532.34		-195,452,890.75	
专项储备	八、50	26,454,284.65		10,754,126.97	
盈余公积	八、51	1,002,647,228.72	1,002,647,228.72	903,494,315.89	903,494,315.89
其中: 法定公积金		1,002,647,228.72	1,002,647,228.72	903,494,315.89	903,494,315.89
任意公积金					
未分配利润	八、52	-4,070,459,234.97	6,587,598,717.00	-394,252,655.84	6,076,444,713.75
归属于母公司所有者权益合计		141,021,114,780.29	140,727,270,785.63	138,211,002,049.99	133,451,989,749.74
少数股东权益		24,961,988,018.73		21,927,253,319.30	
所有者权益合计		165,983,102,799.02	140,727,270,785.63	160,138,255,369.29	133,451,989,749.74
负债和所有者权益总计		441,869,984,754.95	223,724,161,666.98	392,705,423,317.87	203,591,244,901.13

企业负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:






合并及公司利润表

2025年度

编制单位：广州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		44,120,017,572.46	1,223,779,087.95	38,383,351,583.87	2,493,777,792.17
其中：营业收入	八、53	44,120,017,572.46	1,223,779,087.95	38,383,351,583.87	2,493,777,792.17
二、营业总成本		47,538,868,449.93	2,328,172,677.06	42,208,642,581.72	3,428,755,027.67
其中：营业成本	八、53	34,636,724,553.51	131,936,550.62	29,589,139,148.45	1,302,363,561.88
税金及附加		1,200,046,514.73	37,160,975.37	666,938,093.41	64,792,820.49
销售费用	八、54	1,275,734,855.42		1,228,987,800.24	
管理费用	八、55	4,794,149,638.50	119,855,369.92	4,549,016,720.84	125,115,653.52
研发费用	八、56	702,280,722.24		682,415,937.61	
财务费用	八、57	4,929,932,165.53	2,039,219,781.15	5,492,144,881.17	1,936,482,991.78
其中：利息费用		5,496,749,382.08	2,308,257,796.14	5,925,712,001.18	1,966,038,591.95
利息收入		596,503,372.72	279,817,745.06	587,651,239.49	39,435,521.21
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-17,547,987.23		111,056,172.01	
其他					
加：其他收益	八、58	378,526,843.33	124,270,920.00	478,281,794.62	72,334,665.80
投资收益（损失以“-”号填列）	八、59	785,528,206.87	1,167,408,303.42	2,801,110,539.04	763,858,123.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		231,655,195.83	557,240,590.35	433,961,100.41	564,138,906.30
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、60	971,898,798.12	838,164,400.58	1,329,392,792.59	1,247,602,812.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、61	-1,271,527,020.85		-1,047,408,291.25	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、62	-193,240,367.73		-380,090,664.50	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、63	726,820,757.06		1,634,486,941.10	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,020,843,660.67	1,025,450,034.89	990,482,113.75	1,148,818,366.90
加：营业外收入	八、64	178,159,096.28	187,613.63	61,720,742.05	489,380.53
其中：政府补助		4,935,280.90		5,249,728.12	
减：营业外支出	八、65	143,306,024.19	24,667,794.16	91,515,592.62	5,617,173.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,985,990,588.58	1,000,969,854.36	960,687,263.18	1,143,690,574.07
减：所得税费用	八、66	941,125,535.97	9,440,726.07	924,882,216.05	-176,543,661.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,927,116,124.55	991,529,128.29	35,805,047.13	1,320,234,235.51
（一）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润		-3,410,309,040.32	991,529,128.29	-437,694,908.64	1,320,234,235.51
2. 少数股东损益		483,192,915.77		473,499,955.77	
（二）按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润		-2,908,033,834.44	991,529,128.29	35,805,047.13	1,320,234,235.51
2. 终止经营净利润		-19,082,290.11			
六、其他综合收益的税后净额		1,273,625,197.09	1,869,442,845.35	-2,968,597,569.18	220,108,078.03
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,271,777,981.16	1,869,442,845.35	-2,986,523,290.36	220,108,078.03
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,010,838,332.17	1,674,215,972.12	-2,970,262,210.49	125,535,283.86
1. 重新计量设定受益计划变动额		2,275,552.33		-9,948,708.19	
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-3,380,276.91	-7,746,756.58	199,064,047.00	90,230,244.25
3. 其他权益工具投资公允价值变动		1,025,570,614.08	1,681,962,728.70	-3,148,909,460.27	35,305,039.61
4. 不能转损益的保险合同金融变动					
5. 其他		-13,627,557.33		-10,468,089.03	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		260,939,648.99	195,226,873.23	-16,261,079.87	94,572,794.17
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		182,240,255.21	195,226,873.23	43,650,612.72	7,756,634.42
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（现金流量套期损益的有效部分）					
6. 外币财务报表折算差额		79,217,358.41		-70,588,682.96	
7. 其他		-517,964.63		10,676,990.37	86,816,159.75
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,847,215.93		17,925,721.18	
七、综合收益总额		-1,653,490,927.46	2,860,971,973.64	-2,932,792,522.05	1,540,342,313.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	八、67	-2,138,531,059.16	2,860,971,973.64	-3,424,218,199.00	1,540,342,313.54
归属于少数股东的综合收益总额		485,040,131.70		491,425,676.95	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并及公司现金流量表

2025年度

编制单位：广州市城市建设投资集团有限公司

金额单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	43,271,599,377.58		33,787,006,232.43	
收取利息、手续费及佣金的现金				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	68,274,114.80		52,056,995.31	
收到其他与经营活动有关的现金	4,344,157,594.33	332,573,328.10	4,278,470,958.00	505,818,537.17
经营活动现金流入小计	47,684,031,086.71	332,573,328.10	38,117,534,185.74	505,818,537.17
购买商品、接受劳务支付的现金	24,471,446,004.63		19,802,946,599.86	
客户贷款及垫款净增加额	54,350,000.00			
支付给职工及为职工支付的现金	10,328,589,681.60	66,688,331.25	8,938,694,271.25	67,433,604.79
支付的各项税费	4,552,402,156.59	160,082,143.76	3,277,065,957.31	159,414,958.91
支付其他与经营活动有关的现金	7,004,946,032.32	73,127,965.85	4,325,652,507.38	101,493,751.08
经营活动现金流出小计	46,411,733,875.14	299,898,440.86	36,344,359,335.80	328,342,314.78
经营活动产生的现金流量净额	1,272,297,211.57	32,674,887.24	1,773,174,849.94	177,476,222.39
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	17,237,618,395.28	58,422,247.10	10,949,487,538.28	256,549,413.68
取得投资收益收到的现金	833,085,558.02	425,036,052.51	1,174,326,935.87	294,630,062.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	97,084,085.17	63,477.00	404,365,274.59	561,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	205,001.00		734,587,472.89	
收到其他与投资活动有关的现金	1,091,711,673.46	3,837,490.00	3,432,766,716.38	3,837,490.00
投资活动现金流入小计	19,259,704,712.93	487,359,266.61	16,695,533,938.01	555,578,165.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,843,544,114.01	205,138,291.51	5,979,126,676.25	310,085,164.70
投资支付的现金	15,199,221,954.47	430,000,000.00	13,047,168,388.17	3,422,406,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19,546,763.52		0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	16,377,148,760.17	1,350,457,110.00	3,778,877,783.08	1,200,000,000.00
投资活动现金流出小计	39,439,461,592.17	1,985,595,401.51	22,805,172,847.50	4,932,491,364.70
投资活动产生的现金流量净额	-20,179,756,879.24	-1,498,236,134.90	-6,109,638,909.49	-4,376,913,198.83
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	160,988,223.08		168,603,718.20	32,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	67,520,000.00		90,422,639.79	
取得借款收到的现金	85,997,506,966.60	27,340,344,700.00	65,488,832,109.57	24,484,831,472.22
收到其他与筹资活动有关的现金	2,409,507,042.96	24,880,783,590.94	4,661,738,071.70	36,773,522,883.22
筹资活动现金流入小计	88,568,002,232.64	52,221,128,290.94	70,319,173,899.47	61,290,854,355.44
偿还债务支付的现金	54,600,754,232.25	14,327,015,981.56	48,290,202,653.86	14,660,431,999.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,053,414,259.07	3,058,731,628.73	9,172,913,614.97	2,626,733,717.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51,586,105.90		56,788,823.04	
支付其他与筹资活动有关的现金	5,842,173,853.31	32,074,099,977.86	13,337,642,808.80	39,003,495,429.31
筹资活动现金流出小计	68,496,342,344.63	49,459,847,588.15	70,800,759,077.63	56,290,661,146.32
筹资活动产生的现金流量净额	20,071,659,888.01	2,761,280,702.79	-481,585,178.16	5,000,193,209.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	290,408.85		866,638.75	
五、现金及现金等价物净增加额	1,164,490,629.19	1,295,719,455.13	-4,817,182,598.96	800,756,232.68
加：期初现金及现金等价物余额	28,836,114,808.49	6,280,126,827.67	33,653,297,407.45	5,479,370,594.99
六、期末现金及现金等价物余额	30,000,605,437.68	7,575,846,282.80	28,836,114,808.49	6,280,126,827.67

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

金额单位：元

2025年度

编制单位：广州市城建投资集团有限公司

项 目	本年金额												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
行次	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	12	13
一、上年年末余额	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		129,204,297,145.62		-13,768,989,833.50	10,754,126.97	903,494,315.89	-394,252,655.84	141,479,545,572.42	21,927,253,319.30	163,406,798,881.72
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他					-3,268,543,522.43						-3,268,543,522.43		-3,268,543,522.43
二、本年年初余额	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		125,935,753,623.19		-13,768,989,833.50	10,754,126.97	903,494,315.89	-394,252,655.84	138,211,002,049.99	21,927,253,319.30	160,138,255,369.29
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,164,740,885.46	63,869,615.48	1,270,594,968.94	15,700,157.68	99,152,912.83	-3,676,206,579.13	2,810,112,730.30	3,034,734,699.43	5,844,847,429.73
（一）综合收益总额							1,271,777,981.16						
（二）所有者投入和减少资本					5,164,740,885.46								
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					-52,246,485.40								
（三）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
四、本年年末余额	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		131,100,494,508.65	63,869,615.48	-12,498,394,864.56	26,454,284.65	1,002,647,228.72	-4,070,459,234.97	141,021,114,780.29	24,961,988,018.73	165,983,102,799.02

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：






合并所有者权益变动表

编制单位：广州市城市建设投资集团有限公司 2025年度 上年金额 金额单位：元

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	25		
	优先股	永续债										
一、上年年末余额	17,524,242,473.28	8,000,000,000.00	129,431,357,293.19		-11,644,552,151.18	9,106,451.02	771,470,892.34	1,527,347,424.16	145,618,972,382.81	21,093,254,654.57	166,712,227,037.38	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	17,524,242,473.28	8,000,000,000.00	129,463,357,293.19		-11,644,552,151.18	9,106,451.02	771,470,892.34	1,415,403,164.21	145,539,028,122.87	21,093,254,654.57	166,632,282,777.43	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-259,060,147.57		-2,124,437,682.32	1,647,675.95	132,023,423.55	-1,809,655,820.05	-4,059,482,550.44	833,998,664.73	-3,225,483,885.71	
（一）综合收益总额			-259,060,147.57		-2,986,523,290.36			-437,694,908.64	-3,424,218,199.00	491,425,676.95	-2,932,792,522.05	
（二）所有者投入和减少资本			14,760,000.00						14,760,000.00	51,799,046.06	66,559,046.06	
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）专项储备提取和使用			-657,835.45						-657,835.45	-458,401.55	-1,116,237.00	
1.提取专项储备												
2.使用专项储备												
（四）利润分配			-273,162,312.12						-273,162,312.12	575,122,953.25	301,960,641.13	
1.提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
2.提取一般风险准备												
3.对所有者的分配												
4.其他												
（五）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本												
2.盈余公积转增资本												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
四、本年年末余额	17,524,242,473.28	8,000,000,000.00	129,204,297,145.62		-13,768,989,833.50	10,754,126.97	903,494,315.89	-394,252,655.64	141,479,546,572.42	21,927,253,319.30	163,406,798,891.72	

企业负责人：
主管会计工作负责人：
会计机构负责人：



公司所有者权益变动表

编制单位：广州海城城市建设投资集团有限公司 2025年度 金额单位：元

项目	行次	2025年度						所有者权益合计				
		实收资本	优先股	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	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
一、上年年末余额	1	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		103,916,847,644.40		299,504,124.85		903,494,315.89	6,076,444,713.75	136,720,533,272.17
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4					-3,268,543,522.43						-3,268,543,522.43
二、本年年初余额	5	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		100,648,304,121.97		299,504,124.85		903,494,315.89	6,076,444,713.75	133,451,989,749.74
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6					4,795,531,274.46		1,869,442,845.35		99,152,912.83	511,154,003.25	7,275,281,035.89
（一）综合收益总额	7							1,869,442,845.35			991,529,128.29	2,860,971,973.64
（二）所有者投入和减少资本	8					4,795,531,274.46						4,795,531,274.46
1.所有者投入的普通股	9											
2.其他权益工具持有者投入资本	10											
3.股份支付计入所有者权益的金额	11											
4.其他	12											
（三）专项储备提取和使用	13					4,795,531,274.46						4,795,531,274.46
1.提取专项储备	14											
2.使用专项储备	15											
（四）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17									99,152,912.83	-480,375,125.04	-381,222,212.21
其中：法定公积金	18											
任意公积金	19											
2.提取一般风险准备	20											
3.对所有者分配	21											
4.其他	22											
（五）所有者权益内部结转	23											
1.资本公积转增资本	24											
2.盈余公积转增资本	25											
3.盈余公积弥补亏损	26											
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27											
5.其他综合收益结转留存收益	28											
6.其他	29											
四、本年年末余额	30	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		105,443,835,396.43		2,168,946,970.20		1,002,647,228.72	6,587,598,717.00	140,727,270,785.63

企业负责人：

[Signature]

主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]



公司所有者权益变动表

编制单位：广州市城市建设投资集团有限公司 2025年度 金额单位：元

项 目	其他权益工具				资本公积	上年金额	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	减：库存股							
行次	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
一、上年年末余额	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		100,238,426,317.10		135,390,623.00		771,470,892.34	5,156,053,879.32	131,825,584,185.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年末余额	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		100,238,426,317.10		135,390,623.00		771,470,892.34	5,156,053,879.32	131,825,584,185.04
三、本年年增/减变动金额（减少以“-”号填列）					3,678,421,327.30		164,113,501.85		132,023,423.55	920,390,834.43	4,894,949,087.13
（一）综合收益总额					3,678,421,327.30		220,108,078.03			1,320,234,235.51	1,540,342,313.54
1.所有者投入和减少资本											
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）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者分配											
4.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
四、本年年末余额	17,524,242,473.28		8,000,000,000.00		103,916,847,644.40		299,504,124.85		903,494,315.89	6,076,444,713.75	136,720,533,272.17

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



财务报表附注

一、公司基本情况

广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”或“本集团”），系 2008 年 12 月 9 日，经广州市市场监督管理局批准设立的有限责任公司。本公司的统一社会信用代码为 914401016832608047，注册地址：广州越秀区中山四路 228 号 5-7 楼、11-12 楼，注册资本为人民币 1,752,424.2473 万元。截止至 2025 年 12 月 31 日，公司实收资本为人民币 1,752,424.2473 万元，其中广州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“广州市国资委”）出资 1,577,181.8226 万元，占实收资本总额的 90%，广东省财政厅出资 175,242.4247 万元，占实收资本总额的 10%。公司总部地址为：广州越秀区中山四路 228 号 5-7 楼、11-12 楼，法定代表人：郑洪伟。

本公司所属行业为商务服务业，主要经营活动包括：资产管理（不含许可审批项目）；旅游景区规划设计、开发、管理；企业自有资金投资；停车场经营；市政设施管理；投资管理服务；自有房地产经营活动；房地产开发经营；艺术表演场馆管理服务；工程项目管理服务；风险投资；投资咨询服务；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；数据处理和存储服务；电气机械设备销售；五金产品批发；通讯设备及配套设备批发；广播设备及其配件批发；电视设备及其配件批发；电子产品批发；软件批发；计算机零配件批发；软件开发；计算机房维护服务；物业管理；受托管理股权投资基金（具体经营项目以金融管理部门核发批文为准）；股权投资；股权投资管理；物联网服务。

本公司控股股东系广州市人民政府，最终控制方为广州市人民政府。

本财务报表及财务报表附注业经本公司于 2026 年 4 月 24 日批准报出。

二、财务报表编制基础

本财务报表以持续经营为基础列报。

根据实际发生的交易和事项，除下列事项外，本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”），并基于本附注四“重要会计政策、会计估计”所述会计政策和估计编制。

（1）本公司在经营过程中根据广州市政府有关部门的市政建设规划承担了部分广州市政府的市政基础设施及配套工程等工程项目的建设，形成了市政基础设施及配套工程资产。该类资产属于公益性资产，其日常维护和管理由广州市其他职能部门承担。本公司对该类资产在固定资产和其他非流动资产中核算及列报，对该类资产不计提折旧和摊销，对广州市财政局划拨本公司的市政基础设施及配套工程的建设资金在资本公积中核算。具体情况详见本附注四 16、八 20、八 21 和八 29 所述。



(2) 本公司控股子公司广州市城祥房地产开发有限公司及广州市城隆房地产开发有限公司根据其董事会决议，其编制报表中的房地产项目收入是按本附注四 32(2) 所述原则确认的。

(3) 除本公司控股子公司广州珠江钢琴集团股份有限公司、广州酒家集团股份有限公司、广州市水务投资集团有限公司对其投资性房地产采用成本模式，并按固定资产或无形资产规定计提折旧或摊销外，本公司对其他投资性房地产后续计量模式采用公允价值模式，不对投资性房地产计提折旧或摊销，资产负债表日按公允价值调整其账面价值，公允价值与账面价值差额计入当期损益。具体情况详见本附注四 15 所述。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司按照附注二所述编制基础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 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、企业合并

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(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，合并成本为本公司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。在



购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司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，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；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差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

非同一控制下的企业合并购买日、出售日的确定方法：公司以取得或丧失被购买方的控制权为基础确定购买日或出售日。

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以资产评估结果为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。具体确认方法见附注四、38。

5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债



债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司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：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。



（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。



（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

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一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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：

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。



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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产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。

初始确认后，对于该类金融资产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，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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，计入留存收益。

管理金融资产的商业模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的商业模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的商业模式时，所有受影响的相关金融资产在商业模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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



（3）金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ① 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ② 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③ 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④ 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、38。



（5）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

应收票据、应收款项

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终



按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

对于划分为组合 2 的商业承兑汇票组合，本公司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测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为组合 1 的银行承兑汇票组合，本公司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测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B、应收款项

组合名称	确认组合的依据	计提方法
组合 1	按类似信用风险特征（账龄）进行组合	按账龄与整个存续期预期信用损失率计提
组合 2	信用损失风险极低（备用金、押金、保证金以及正常的合并范围内关联方账款）	参考历史信用损失经验不计提坏账准备

账龄与整个存续期预期信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	25	25
3-4 年	40	40
4-5 年	40	40
5 年以上	100	100

对上述组合 2，除本公司之子公司广州市市政工程维修处有限公司，广州酒家集团股份有限公司，广州珠江钢琴集团股份有限公司，广州市水务投资集团有限公司外本公司参考历史信用损失经验不计提坏账准备。

C、长期应收款

本公司的长期应收款包括应收融资租赁款、应收分期收款销售商品款等款项。



对于应收融资租赁款、应收分期收款销售商品款等款项，本公司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测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

除应收融资租赁款、应收质保金、应收工程款、应收分期收款销售商品款、应收分期收款提供劳务款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

D、债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；



- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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



10、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为分为原材料、自制半成品及在产品、库存商品、周转材料、开发成本、开发产品、合同履约成本等。

（2）存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

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

（3）存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司对库存商品及大宗原材料的存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的材料按类别提取存货跌价准备。资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

12、合同资产

（1）合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。



（2）合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

13、发放贷款

贷款是指本公司按一定利率和必须归还等条件出借货币资金的一种信用活动形式。

（1）贷款的分类

短期及中长期贷款：本公司按贷款的到期期限确定贷款类别。凡到期期限在 1 年以内（含 1 年）的贷款为短期贷款，到期期限在 1-5 年（含 5 年）的贷款为中期贷款，到期期限在 5 年以上的贷款为长期贷款。

逾期贷款：因借款人原因贷款到期（含展期）不能归还的贷款，从垫付日起即转为逾期贷款。

（2）贷款以实际发放的金额入账

根据中国人民银行《贷款风险分类指导原则》[银发（2001）416 号]，本公司把贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失五类。正常类贷款指借款人能够履行合约，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还；关注类贷款是指尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素；次级类贷款是指借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失；可疑类贷款是指借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定造成较大损失；损失类贷款是指在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

（3）资产减值准备

本公司应当在资产负债表日对各项资产进行检查，分析判断资产是否发生减值，并根据谨慎性原则，计提资产减值准备。对发放贷款和垫款，至少应当按季进行分析，采取单项或组合的方式进行减值测试，计提贷款损失准备。

本公司计提的相关资产减值准备计入当期损益。已计提资产减值准备的资产质量提高时，应在已计提的资产减值准备范围内转回，增加当期损益。

本公司根据标准法计算潜在风险估计值，按潜在风险估计值对风险资产计提资产减值准备。其中，信贷资产根据金融监管部门的有关规定进行风险分类，标准风险系数为：正常类 1.5%，关注类 2%，次级类 25%，可疑类 50%，损失类 100%；对于其他风险资产可参照信贷资产进行风险分类，标准法潜在风险估计值计算公式：潜在风险估计值=正常类风险资产×1%+关注类风险资产×2%+次级类风险资产×25%+可疑类风险资产×50%+损失类风险资产×100%。



风险资产类型	计提比例（%）
正常类	1.50
关注类	2.00
次级类	25.00
可疑类	50.00
损失类	100.00

14、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（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投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产



等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以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，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权



益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、25。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性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。

本公司对投资性房地产后续计量模式除广州珠江钢琴集团股份有限公司、广州酒家集团股份有限公司及广州市水务投资集团有限公司对其投资性房地产采用成本模式进行后续计量，其余均采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或摊销，资产负债表日按公允价值调整其账面价值，公允价值与账面价值差额计入当期损益。

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



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差额计入当期损益。

16、固定资产

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

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

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
土地资产	50 年		不计提折旧
市政基础设施	长期使用		不计提折旧（注 1）
房屋、建筑物	20-70 年（注 2）	5、15	4.75-1.36
电子设备	5 年	5	19
运输设备	8、10 年	5	11.88、9.5
机器设备	5 年	5	19
其他设备	5 年	5	19

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

注 1：市政工程基础设施及配套工程是按照广州市政府有关部门的市政建设规划投资形成的，本公司对该类固定资产暂不计提折旧。本公司市政工程基础设施及配套工程类资产的日常维护和管理是由广州市其他职能部门承担。

注 2：房屋建筑物中广州塔钢结构 1、广州塔钢结构 2、广州塔建筑物按 70 年的使用年限计提累计折旧。



(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、25。

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

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

(5) 大修理费用

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

17、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、25。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。



19、生物资产

（1）生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③该生物资产的成本能够可靠地计量。

（2）生物资产的分类

本公司生物资产为生产性生物资产。

生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、产畜禽等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

生产性生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用计入当期损益。

生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

（3）生物资产减值的处理

消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备，并计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

生产性生物资产计提资产减值方法见附注四、25。

20、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第



13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

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

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、25。

21、无形资产

本公司无形资产包括软件、土地使用权、专利权、非专利技术、商标权、著作权、特许权、数据资源、排污权等。

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

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

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

无形资产计提资产减值方法见附注四、25。

22、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并



有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

23、商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

集团对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

集团进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

商誉计提资产减值方法见附注四、25。

24、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的费用。

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

25、资产减值

本公司对长期股权投资、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物



资产、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

26、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

27、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基



准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

28、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司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

本公司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：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股



利；F、期权有效期内的无风险利率。

（3）确认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，本公司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应当与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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。

无论已授予的权益工具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算该权益工具，公司都应至少确认按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应的服务，除非因不能满足权益工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），处理如下：

（1）将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

（2）在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

（3）如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，公司应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支



付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，按照修改后的等待期进行会计处理。

29、应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

30、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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

31、优先股、永续债等其他金融工具

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且



以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

32、收入的确认原则

（1）一般原则

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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流



逝之外的其他因素)作为合同资产,合同资产以预期信用损失为基础计提减值(参见附注四、9、(5))。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示,净额为借方余额的,根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示;净额为贷方余额的,根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

(2) 具体方法(针对公司的主要业务进行描述)

本公司房产销售业务收入确认的具体方法如下:

本公司之子公司广州市城祥房地产开发有限公司董事会决议房地产销售合同满足以下条件时确认销售收入的实现:房屋主体工程完工并已封顶,且项目成本支出可以预计;取得住房和城乡建设局签发的商品房预售许可证;已签订《商品房买卖合同》并收齐合同首期房款;合同约定房屋交付时间,且合理估计买方在合理时间内接收房屋的。同时满足以上条件的,以销售合同总价确认为当年销售收入。房地产销售合同的成本确认,在合同销售收入确认实现的同时,依据与销售合同合理可预计的成本计入损益。

本公司之子公司广州市城隆房地产开发有限公司执行董事兼总经理签发了关于公司收入确认相关政策的文件管理层会议决议:房地产销售合同满足以下条件时确认销售收入的实现:房屋主体工程完工并已封顶,且项目成本支出可以合理估计;取得住房和城乡建设局签发的商品房预售许可证;收齐合同首期房款,并经房地产交易登记中心联网同步签订《商品房买卖合同》;合同约定房屋交付时间,且合理估计买方在合理时间内接收房屋的。同时满足以上条件的,以销售合同总价确认为当年销售收入。房地产销售合同的成本确认,在合同销售收入实现的同时,依据与销售合同合理可预计的成本计入损益。

33、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。该成本预期能够收回的,本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本,不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产:

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;



②该成本增加了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。

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

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

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

34、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于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，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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。



已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

取得的政策性优惠贷款贴息，如果财政将贴息资金拨付给贷款银行，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和政策性优惠利率计算借款费用。如果财政将贴息资金直接拨付给本公司，贴息冲减借款费用。

35、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

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

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；且初始确认的资产和负债不会导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易；

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

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

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



36、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注四、20。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。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。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额



相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法或其他更为系统合理的方法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以



租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）售后回租

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

37、持有待售及终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即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。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

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，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处



置组中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。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被企业处置或被企业划归为持有待售的类别的能够单独区分的组成部分：

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

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

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。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。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。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类



别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

38、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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

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

39、安全生产费用及维简费

安全生产费用及维简费于提取时计入相关产品的成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费及维简费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目



完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答。该问答规定企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具》的规定进行会计处理。

执行上述会计政策未对本公司财务状况和经营成果产生影响。

（二）会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更。

（三）重要前期差错更正

1、子公司广州南方投资集团有限公司的前期差错调整：

（1）子公司广州市番禺区电力开发有限责任公司（以下简称“电力开发公司”）对广州市番禺莲花山电力有限公司（以下简称“莲花山电力”）持股比例为 40%，对该长期股权投资采用权益法核算，根据广州业勤会计师事务所 2025 年 4 月 30 日出具的莲花山电力 2024 年度保留意见审计报告显示：莲花山电力其他应收款 39,033,443.35 元中已发生事实损失的长账龄应收款项为 28,032,764.84 元；其他长期资产-增值税进项税期末留抵余额 9,955,335.19 元挂账多年，不能实现税项抵扣，也不符合退税条件，合计需结转损失 37,988,100.03 元。莲花山电力应当调整但未调整会计报表，电力开发公司按 40%持股比例应当调整长期股权投资和以前年度损益-15,195,240.01 元。

（2）电力开发公司对广州市番禺区电气工程公司（以下简称“番禺电气”）持股比例为 22.37%，对该按长期股权投资采用权益法核算，本年度番禺电气公司进行前期差错更正处理，合计调整期初所有者权益-24,628,878.91 元，主要系补提以前年度固定资产累计折旧金额 17,136,946.76 元，补结转以前年度职工房改成本 6,840,806.78 元等。电力开发公司按 22.37%持股比例调整长期股权投资和以前年度损益-5,509,480.21 元。

2、子公司广州市建设投资发展有限公司之子公司广州市中心区交通建设有限公司（以下简称“交通公司”）预付款项中包括广清高速立交项目中铁二十局集团 B3、C1 标工程款 2,308,628.34 元。经核实，广清高速立交项目于 2005 年 11 月竣工验收，根据 2014 年 11 月越秀区人民法院执行通知书【(2014)穗越法执字第 9241 号】，交通公司应付中铁二十局集团工程款 9,867,626 元、增加工程款 5,968,759 元，上述预付及应付工程款至 2016 年已清算完毕。根据企业会计准则及合同约定，预付款



项 2,308,628.34 元应结转项目成本。本公司追溯结转至 2014 年度项目成本 2,308,628.34 元，相应调减 2014 年度未分配利润 2,308,628.34 元。

广州市中心区交通项目管理中心（以下简称“项目中心”）与交通公司签订关于荔湾区六二三路 246 号、336 号土地（即清平市场 G、H 两栋骑楼所在地块）的《土地使用协议书》。协议明确规定，自 2020 年 8 月起，交通公司需按实际使用土地面积向项目中心缴纳土地使用费。由于协议条款未明确具体费用标准，致使交通公司未能及时将该部分费用纳入财务核算。经双方协商一致，签订了补充协议，核定 2020 年 8 月至 2024 年 12 月期间的土地使用费不含税金额为 7,643,528.44 元。本公司追溯结转 2020 年 8 月至 2024 年 12 月期间的土地使用费 7,643,528.44 元，相应调减 2020 年至 2024 年未分配利润 7,643,528.44 元。

交通公司负责广州市洲头咀隧道工程、夏港大道（广深路-连云路）交通工程等 18 个非经营性基建项目的建设管理，根据《关于进一步加强市政基础设施政府会计核算的通知》（财会〔2022〕38 号）中“谁承担管理维护职责，由谁记账”的核算原则要求，以及广东金铭至正会计师事务所有限公司对交通公司以 2023 年 12 月 31 日为基准日的全部资产和负债出具的“金铭查字（2024）第 0959 号”《清产核资专项审计报告》，将公司基建账 47.95 亿元资产中已付款的 44.20 亿元进行剥离，剩余未付款 3.75 亿元仍列报于交通公司财务报表中。交通公司聘请致同会计师事务所对 18 个基建项目进行专项审计后，对剩余未付款同步进行剥离，体现权责一致的原则。本公司调减期初其他应收款项原值 363,490,223.11 元、应付账款 362,264,710.00 元、其他应付款项 1,225,513.11 元。

3、子公司广州市水务投资集团有限公司之子公司广州水投建工集团有限公司（以下简称“建工公司”）根据对项目的结算资料或者预计总收入、总成本的资料进行梳理，依据项目结算书或项目预计总收入、总成本的估计资料，建工公司对“大沙地污水处理厂扩建工程、大沙地污水厂提标改造设计-采购-施工总承包（EPC）项目”、“健康城净水厂设计-采购-施工总承包（EPC）项目”和“石井净水厂二期工程设计-采购-施工总承包（EPC）项目”等大型项目收入和成本的确认金额进行调整，并按照相关资料归属期间，追溯调整至相应会计年度。因此，建工公司追溯调整 2024 年期末余额及 2024 年度的营业收入和营业成本，增加合同资产 17,374,872.74 元，增加应付账款 126,176,423.39 元和减少未分配利润 108,801,550.65 元，调整增加对比期间 2024 年度营业收入 18,051,354.59 元和营业成本 33,405,128.38 元。

4、子公司广州市水务投资集团有限公司（以下简称“广州水投”）之子公司广州水投城市服务有限公司的前期差错调整：

（1）根据水博苑北停车场何绿化修复工程建设工程竣工验收报告，该项目已于 2024 年 12 月 31 日竣工验收，应进行暂估入账，结转至长期待摊费用，其中预付账款减少 1,388,024.73 元，长期待摊费用费用增加 2,486,999.27 元，应付账款增加 1,098,974.54 元。

（2）根据城市绿化工程竣工质量验收报告（水博苑-园区景观绿化提升项目设计施工一体化），该工程包含园林景观及水质提升工程，并于 2018 年 10 月 31 日验



收通过，相关资产应结转至长期待摊费用核算，在建工程剩余款项也应一并结转至长期待摊费用，并补计提摊销金额，其中长期待摊费用增加 7,870,121.27 元，在建工程减少 1,255,860.62 元，固定资产减少 9,780,483.18 元，相应调整减少期初未分配利润 3,166,222.53 元。

(3) 冲回 2024 年多计提利息收入，其中其他应收款减少 311,535.00 元，相应调整增加期初未分配利润 311,535.00 元。

(4) 水博苑由广州水投委托广州市水投土地开发有限公司进行建设管理，广州市水投土地开发有限公司只是承担代管角色，故相关的资产不应计提折旧，已计提的折旧应冲回，相关资产重分类至其他非流动资产核算，其中其他非流动资产增加 13,505,185.95 元，投资性房地产减少 11,366,865.10 元，相应调整增加期初未分配利润 1,710,656.69 元。

(5) 水博苑、琶洲湾生态园项目、海珠湖、峨眉沙、大蚝沙由广州水投委托广州市水投土地开发有限公司进行建设管理，广州市水投土地开发有限公司只是承担代管角色，故相关的资产重分类至其他非流动资产核算，其中其他非流动资产增加 3,307,416,609.40 元，在建工程减少 3,307,416,609.40 元。

(6) 大坦沙污水处理厂发展用地项目、沙贝湾项目、流溪湾项目只有前期（2010-2014 年）发生的费用，项目后续未有再发生，不再继续，应结转费用而不应该长期挂账在建工程，其中在建工程减少 1,966,189.37 元，相应调整减少期初未分配利润 1,966,189.37 元。

5、根据本公司签订的《广州安居集团有限公司出资协议》（穗城投发合[2023]343 号），本公司将名下广州城投住房租赁发展投资有限公司（以下简称“城投租赁”）100%股权无偿划转至广州安居集团有限公司，并以城投租赁 2024 年 1 月 1 日的净资产审计值为准。

城投租赁 2024 年 1 月 1 日的净资产（归属于母公司所有者权益）金额为 7,761,371,626.25 元。但根据《广州市住房保障办公室关于商请协助确认公租房项目建设资金的复函》（H20250649）和《萝岗中心城区保障性住房项目（二期）玉山学校扩建资金补助协议》（CTZFZL-工管（萝岗二期）-[2019]-29）和广州市财政局等下达的相关文件，广州市财政局向城投租赁拨付的 3,223,543,522.43 元为保障性租赁住房项目资金和公租房项目建设资金、黄埔区教育局向城投租赁公司拨付的 45,000,000.00 元为保障性住房配套学校扩建资金。上述共计 3,268,543,522.43 元应调整减少城投租赁的资本公积金额，同时相应增加城投租赁的负债金额。

由于前述事项的调整，本公司分别调整减少了 2025 年期初资本公积和调整增加了长期应付款金额 3,268,543,522.43 元。

（四）其他调整事项

无。



（五）前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

受影响的报表科目	2025年1月1日	2024年12月31日	调整数
预付款项	861,154,339.65	864,802,780.74	-3,696,653.07
其他应收款	14,830,083,068.39	15,192,271,057.95	-363,801,758.11
合同资产	6,420,254,414.11	6,336,196,410.34	17,374,872.74
长期股权投资	37,475,491,826.82	37,496,196,547.04	-20,704,720.22
投资性房地产	30,182,606,040.97	30,193,972,906.07	-11,366,865.10
固定资产	100,929,911,096.12	100,934,423,787.24	-9,780,483.18
在建工程	5,336,176,507.00	8,646,815,166.39	-3,310,638,659.39
长期待摊费用	1,765,623,573.43	1,755,266,452.89	10,357,120.54
其他非流动资产	38,992,512,149.17	35,671,590,353.82	3,320,921,795.35
应付账款	16,746,028,573.72	16,963,973,204.66	-234,989,312.07
其他应付款	12,189,860,577.63	12,180,667,341.62	6,418,015.33
长期应付款	26,013,353,813.18	22,744,810,290.75	3,268,543,522.43
资本公积	125,935,753,623.19	129,172,297,145.62	-3,268,543,522.43
未分配利润	-394,252,655.84	-272,034,102.51	-142,764,053.70
主营业务收入	37,893,921,204.46	37,753,330,913.95	9,982,305.87
其他业务收入	489,430,379.41	481,155,244.97	8,069,048.72
主营业务成本	29,290,965,915.60	29,167,655,238.57	26,115,992.98
其他业务成本	298,173,232.85	291,084,981.97	7,088,250.88
财务费用	5,492,144,881.17	5,492,806,978.64	311,535.00
归属于母公司所有者的净利润	-445,803,993.89	-430,339,569.62	-15,464,424.27



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（六）对期初所有者权益的累积影响

	2025.01.01					2024.01.01				
	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
追溯调整前	129,204,297,145.62	-13,768,989,833.50	10,754,126.97	903,494,315.89	-394,252,655.84	129,431,357,293.19	-11,644,552,151.18	9,106,451.02	771,470,892.34	1,527,347,424.16
会计政策追										
溯调整										
会计差错更										
正追溯调整										
其他	-3,268,543,522.43					32,000,000.00				-112,782,764.10
追溯调整后	125,935,753,623.19	-13,768,989,833.50	10,754,126.97	903,494,315.89	-394,252,655.84	129,463,357,293.19	-11,644,552,151.18	9,106,451.02	771,470,892.34	1,415,403,164.21
余额										



六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	1、3、5、6、9、10、11、13
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5、7
教育法附加	实际缴纳的流转税额	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	从租（房产租金收入）/从价（房产计税余值）	4、12、1.2

不同纳税主体所得税税率：

纳税主体名称	法定税率%
广州基金国际股权投资基金管理有限公司、香港音乐贸易有限公司、广州酒家集团（香港）国际贸易有限公司	16.5
舒密尔管理有限责任公司、舒密尔威廉钢琴制造工厂	31.58
舒密尔钢琴美国公司	26.25
波兰舒密尔钢琴有限公司	19
合并范围内的其他公司	15、20
合并范围内的合伙企业	注 1

注 1：合伙企业不作为企业所得税的纳税主体，合伙人自合伙企业分配取得的收益，由合伙人各自负责缴纳企业所得税。

注 2：税率为 15%和 20%的详见税收优惠。

（二）优惠税负及批文

1、企业所得税税收优惠

①根据国家税务总局公告 2020 年第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》的规定，“自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。” 以下子公司本年度适用 15%的企业所得税税率。本公司以下企业享受上述优惠政策：广西正远电力工程建设监理有限责任公司、广西鑫盟工程咨询有限公司、广西西能自动化设备工程有限公司、广西恒都输变电工程有限公司、广西博阳电力工程建设有限责任公司、广西建宁输变电工程有限公司、广西南宁国恒供电开发有限责任公司、广西绿能电力勘察设计有限公司、广西万信工程咨询有限责任公司、广西品鑫电气设备维护有限责任公司、南宁市弘力电业有限责任公司、广西兆泰送变电工程集团有限公司、广西勤丰裕工程有限公司、柳州电力勘察设计有限公司、广西九盛建设工程有限公司、桂林丰源电力勘察设计有限责任公司、广西梧州华光电力发展有限公司、广西河池创元有限责任公司、广西金网电力勘察设计有限公司、广西鸿泰勘



察设计有限公司、广西宇能电力工程有限责任公司、广西福源电力投资有限责任公司、防城港昌泰电力工程有限公司、广西嘉能电力建设有限公司、来宾市惠来工程技术有限责任公司、广西兴源电力勘察设计有限公司、广西广晟电力设计有限公司、防城港金达电力勘察设计有限公司、广西汇网物业服务有限公司。

②本公司以下下属企业为高新技术企业，其中广州城投综合能源投资经营管理有限公司于 2020 年 12 月取得编号为 GR202044004783 的高新技术企业证书；广州大学城能源发展有限公司于 2022 年 12 月取得编号为 GR202244011053 的高新技术企业证书；广州城投房屋建筑工程有限公司于 2023 年 12 月取得编号为 GR202344006513 的高新技术企业证书；广州市市维新材料科技有限公司于 2024 年 11 月取得编号为 GR202444000626 的高新技术企业证书；广州城市规划技术开发服务部有限公司于 2024 年 12 月取得编号为 GR202444011077 的高新技术企业证书；广州智投链码科技有限公司于 2022 年 12 月取得编号为 GR202244002672 的高新技术企业证书；广州宽带主干网络有限公司于 2022 年 12 月取得编号为 GR202244009205 的高新技术企业证书；广州酒家集团利口福食品有限公司于 2023 年 12 月 28 日取得编号为 GR202344004451 的高新技术企业证书；广州市市政工程设计研究总院有限公司于 2023 年 12 月 28 日取得编号为 GR202344003961 的高新技术企业证书；广州市水务科学研究院有限公司于 2024 年 12 月取得编号为 GR202444010124 的高新技术企业证书；广州市水务规划勘测设计研究院有限公司于 2023 年取得编号为 GR202344007880 的高新技术企业证书；广州市净水有限公司取得编号为 GR202344017790 的高新技术企业证书；广州市自来水有限公司于 2025 年 12 月 19 日取得编号为 GR202544010424 的高新技术企业证书；广州水务环保技术有限公司和广州城市水处理设备有限公司取得编号分别为 GR202344016635 和 GR202444007965 的高新技术企业证书；广州珠江恺撒堡钢琴有限公司和广州珠江艾茉森数码乐器股份有限公司于 2023 年 12 月 28 日分别取得编号为 GR202344007912 和 GR202344004690 的高新技术企业证书；北京珠江钢琴制造有限公司于 2025 年 10 月 28 日取得编号为 GR202511002451 的高新技术企业证书；另外，广州南方电安科技有限公司、广州市电力设计院有限公司、广州南方电力集团科技发展有限公司、广州电力工程监理有限公司、广州智慧用电与城市照明技术有限公司均为高新技术企业；上述企业在报告期间按 15% 税率计缴企业所得税。

③根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），第二条规定：“二、自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加”、第三条规定：“三、对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日”、第五条规定：“五、本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业”。本公司下属子公司广州塔剧场运营管理有限公司、广州塔剧场运营管理有限公司、广州塔云星餐饮有限公司、广州城投智慧交通科技有限公司、广州城投路桥工程有限公司、广州展维工程建设咨询服务有限公司、广州市市维



检测有限公司、广州城投研究院有限公司、广州市城投低空产业投资有限公司、广州空铁新城投资发展有限公司、广州智投链码科技有限公司、广州智投能源科技有限公司、广州城投智慧停车运营管理有限公司、广州城投智慧停车运营管理有限公司开平分公司、阳江市城投智慧停车经营有限公司、淮北市城昱泊车经营管理有限公司、广州广宽领创科技工程有限公司、广州广宽云谷数据科技有限公司、广州城秀投资发展有限公司、广州城投润泽科技有限公司、广州城投智慧城市科技发展有限公司、广城（广州）产业发展有限公司、广州城投意谷科技服务有限公司、粤港澳大湾区文化产业投资基金管理有限公司、广州市悦文建筑劳务有限公司、广州金影农村数字电影院线有限公司、化州穗影影业有限公司、广东育蕾校园电影院线有限公司、广州金穗影电影院管理有限公司、广州市金声电影院管理有限公司、广州市寰宇影院管理有限公司、湾区策动（广州）影业投资有限公司、广州蓓蕾文化发展有限公司、广州话剧艺术中心有限公司、广州文化艺术发展有限公司、广州文化展览有限公司、广州文化策划传播有限公司、广州文华城市服务有限公司、广州文化体育产业有限公司、广州酒家集团股份有限公司部分子公司、广州广排科技产业发展有限公司、广州市市政工程实业有限公司、广州水投城服保安服务有限公司、广州水投文化发展有限公司、广州市润水物业管理有限公司、广州市白云区太和和兴自来水有限公司符合上述规定，享受小微企业普惠性税收减免政策。

④根据《财政部 税务总局 科技部关于进一步提高科技型中小企业研发费用税前加计扣除比例的公告》（2022 年第 16 号）一、科技型中小企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2022 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2022 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。本公司下属子公司广州市城建规划设计院有限公司、广州城市规划技术开发服务部有限公司符合上述优惠政策。

⑤根据《关于文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业税收政策的公告》（财政部税务总局中央宣传部公告 2024 年第 20 号），经营性文化事业单位于 2022 年 12 月 31 日前转制为企业的，自转制注册之日起至 2027 年 12 月 31 日免征企业所得税。子公司广州市美术有限公司、广州市演出电影有限公司（以下简称“演出电影公司”）、广州芭蕾舞剧院有限公司（以下简称“广芭公司”）、广州话剧艺术中心有限公司（以下简称“广话公司”）、广州歌舞剧院有限公司（以下简称“广歌公司”）、广州市杂技艺术剧院有限责任公司（以下简称“广杂公司”）符合上述规定，享受该项税收优惠政策。

⑥根据《国家税务总局 国家发展改革委 生态环境部关于落实从事污染防治的第三方企业所得税政策有关问题的公告》（2021 年第 11 号）及《财政部 税务总局 国家发展改革委 生态环境部关于从事污染防治的第三方企业所得税政策问题的公告》（2023 年第 38 号）等相关规定，主营业务为提供生活污水处理服务，符合“从事污染防治的第三方企业”的条件，可适用对符合条件的从事污染防治的第三方企业减按 15%的税率征收企业所得税的税收优惠政策。子公司广州市净水有限公司符合上述规定，享受该项税收优惠政策。



2、增值税

①根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号）和《财政部税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 19 号）的规定，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；自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，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。子公司广州市悦文建筑劳务有限公司（以下简称“悦文建筑公司”）、化州穗影影业有限公司（以下简称“化州穗影”）、广东育蕾校园电影院线有限公司（以下简称“育蕾公司”）、广州金穗影电影院管理有限公司（以下简称“金穗影公司”）、广州市寰宇影院管理有限公司（以下简称“寰宇公司”）、广州蓓蕾文化发展有限公司（以下简称“蓓蕾文化公司”）、广州文化艺术发展有限公司（以下简称“艺术发展公司”）、广州文化体育产业有限公司（以下简称“文体产公司”）符合上述规定，享受该项税收优惠政策。

②根据《财政部 税务总局关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 43 号）规定：一、自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税增值税税额（以下称加计抵减政策）。本公告所称先进制造业企业是指高新技术企业（含所属的非法人分支机构）中的制造业一般纳税人，高新技术企业是指按照《科技部 财政部 国家税务总局关于修订印发〈高新技术企业认定管理办法〉的通知》（国科发文〔2016〕32 号）规定认定的高新技术企业。先进制造业企业具体名单，由各省、自治区、直辖市、计划单列市工业和信息化部门会同同级科技、财政、税务部门确定。本公司之子公司广州酒家集团利口福食品有限公司、广州珠江恺撒堡钢琴有限公司、广州珠江艾茉森数码乐器股份有限公司、北京珠江钢琴制造有限公司符合上述规定，享受增值税加计抵减政策政策优惠。

3、其他税费税收优惠

①根据广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合印发《关于我省延续实施文化事业建设费优惠政策的通知》（粤财税〔2025〕15 号）明确，延续实施文化事业建设费优惠政策，自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对归属地方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。本公司下属子公司广州塔旅游文化发展股份有限公司适用此税收优惠政策。

②根据财政部财税〔2025〕7 号文件——《财政部关于延续实施文化事业建设费优惠政策的通知》，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、宣传思想文化事业等因素，在应缴费额 50% 的幅度内减征。各省(区、市)财政、党委宣传部门应当将本地区制定的减征政策文件抄送财政部、中央宣传部。本公司下属子公司粤港澳大湾区文化产业投资基金管理有限公司适用此税收优惠政策。



③根据《财政部税务总局公告 2023 年第 33 号》执行至 2025 年 12 月 31 日止：1、对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税；2、对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花稅。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花稅；3、对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契稅、印花稅；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花稅；4、对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公租房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值稅；5、企事业单位、社会团体以及其他组织捐赠住房作为公租房，符合稅收法律法规规定的，对其公益性捐赠支出在年度利润总额 12% 以内的部分，准予在计算应纳税所得额时扣除，超过年度利润总额 12% 的部分，准予结转以后三年内在计算应纳税所得额时扣除，个人捐赠住房作为公租房，符合稅收法律法规规定的，对其公益性捐赠支出未超过其申报的应纳税所得额 30% 的部分，准予从其应纳税所得额中扣除；6、对符合地方政府规定条件的城镇住房保障家庭从地方政府领取的住房租赁补贴，免征个人所得税；7、对公租房免征房產稅。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值稅。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值稅、房產稅优惠政策。本公司下属子公司广州安居集团有限公司适用此稅收优惠政策。

④根据《财政部 税务总局 退役军人事务部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关稅收政策的公告》（财政部 税务总局 退役军人事务部公告 2023 年第 14 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，企业招用自主就业退役士兵，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法繳納社会保險費的，自签订劳动合同并繳納社会保險当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值稅、城市维护建设稅、教育費附加、地方教育附加和企业所得稅优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 50%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。广州市净水有限公司、广州市城市排水有限公司、广州水投建工集团、有限公司本年度招用自主就业退役士兵，享受企业招用退役士兵扣减增值稅稅收优惠。子公司广州水投建工集团有限公司、广州市城市排水有限公司、广州市净水有限公司符合上述规定，享受增值稅加计抵减政策优惠。



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、企业合并及合并财务报表

(一) 本期纳入合并报表范围的二级子公司基本情况

序号	企业名称	企业级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	认缴持股比例 (%)	实缴持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	广州市城投资产经营管理有限公司	2	1	广州	广州	资产经营	90,100.00	100.00	100.00	100.00	145,179.77	4
2	广州市城投智能科技有限公司	2	1	广州	广州	互联网数据服务	33,001.00	100.00	100.00	100.00	33,001.00	1
3	广州市建设投资发展有限公司	2	1	广州	广州	建设融资、投资等	706,500.00	100.00	100.00	100.00	820,208.36	4
4	广州塔旅游文化发展股份有限公司	2	1	广州	广州	经营管理, 出租等	61,895.00	90.00	90.00	90.00	102,639.42	4
5	广州市城建规划设计院有限公司	2	1	广州	广州	城市规划设计	854.46	100.00	100.00	100.00	854.46	4
6	广州有林投资管理有限公司	2	1	广州	广州	资产管理	1,000.00	100.00	100.00	100.00	2,091.14	4
7	广州市城投资有限公司	2	1	广州	广州	资产管理	600,000.00	100.00	100.00	100.00	600,000.00	1
8	广州市琶洲城市建设投资有限公司	2	1	广州	广州	项目投资开发	10,000.00	98.50	98.50	98.50	32,824.00	1
9	广州城投综合能源投资管理有限公司	2	1	广州	广州	服务	250,900.00	100.00	100.00	100.00	175,900.00	4
10	广州城投研究院有限公司	2	1	广州	广州	工程和技术研究	1,000.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00	1
11	广州知识城环九龙湖公共设施建设投资有限公司	2	1	广州	广州	租赁和商务服务业	29,332.40	75.00	75.00	75.00	19,799.37	1
12	广州市市政工程有限公司	2	1	广州	广州	其他建筑安装	104,400.00	100.00	100.00	100.00	97,957.81	4
13	广州市城市规划技术开发服务部有限公司	2	1	广州	广州	信息技术咨询服务	1,000.00	100.00	100.00	100.00	4,339.75	4
14	广州产业投资基金管理有限公司	2	2	广州	广州	资本市场服务业	1,750,000.00	100.00	100.00	100.00	2,091,940.33	4
15	广州市城投发展控股有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发经营	330,397.66	100.00	100.00	100.00	341,773.36	1
16	广州新中轴建设有限公司	2	1	广州	广州	其他房地产业	24,000.00	100.00	100.00	100.00	86,233.77	1
17	广州市城悦房地产开发有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发经营	1,000.00	100.00	100.00	100.00	1,000.00	1



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	企业级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	认缴持 股比例 (%)	实缴持 股比例 (%)	享有 的表 决权 (%)	投资额 (万元)	取得 方式
18	广州南站商务区开发投资有限公司	2	1	广州	广州	商业综合体管理服务	4,000.00	60.00	60.00	60.00	2,400.00	1
19	广州城投城市更新集团有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发经营	63,000.00	100.00	100.00	100.00	63,000.00	1
20	广州广宽科技有限公司	2	1	广州	广州	其他电信服务	48,228.69	51.00	51.00	51.00	24,596.63	3
21	广州市智慧城市投资运营有限公司	2	1	广州	广州	工业技术和研究和试验发展	10,000.00	100.00	100.00	100.00	10,566.62	1
22	广州城秀投资发展有限公司	2	1	广州	广州	商业综合体管理服务	1,000.00	65.00	65.00	65.00	650.00	1
23	粤港澳大湾区文化产业投资基金管理有限公司	2	2	广州	广州	融资咨询	4,500.00	100.00	100.00	100.00	4,500.00	2
24	广州市会展大厦投资开发有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00	100.00	10,379.79	2
25	宏湾文投(广州)股权投资合伙企业(有限合伙)	2	1	广州	广州	投资管理	5,099.50	100.00	100.00	100.00	5,099.50	1
26	广粤文化产业投资(广州)合伙企业(有限合伙)	2	1	广州	广州	其他资本市场服务	50,000.00	69.99	69.99	69.99	34,997.50	1
27	广州南方投资集团有限公司	2	1	广州	广州	其他建筑安装	10,000,000	51.00	51.00	51.00	439,200.00	3
28	广州市穗安住房租赁私募股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2	1	广州	广州	投资与资产管理	1,000.00	90.00	90.00	90.00	900.00	1
29	广州市文化发展集团有限公司	2	1	广州	广州	文艺创作与表演	185,311.98	51.00	51.00	51.00	80,000.00	1
30	广州珠江钢琴集团股份有限公司	2	1	广州	广州	钢琴及数码乐器产品制造及文化产业	135,832.03	59.43	59.43	59.43	179,730.25	3
31	广州酒家集团股份有限公司	2	1	广州	广州	餐饮服务	56,877.08	50.72	50.72	50.72	129,397.45	3
32	广州市水务投资集团有限公司	2	1	广州	广州	城市给排水	379,516.02	100.00	100.00	100.00	2,780,069.98	3
33	广州安居集团有限公司	2	1	广州	广州	住房租赁	1,839,387.16	65.00	65.00	65.00	930,945.83	3

注：企业类型：1.境内非金融子企业，2.境内金融子企业，3.境外子企业，4.事业单位，5.基建单位；
取得方式：1.投资设立，2.同一控制下的企业合并，3.非同—控制下的企业合并，4.其他。



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（二）母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	纳入合并范围原因
1	广州海丝城产业投资有限公司	49.00	49.00	1,000	490	4	一是投资方拥有对被投资方的权力（涉及公司经营的重要事项（融资地块）由广州海丝城投资发展有限公司董事同意即可），二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报（项目公司的经营主要由广州海丝城投资发展有限公司主导，且持股达49%），三是有能力运用对被投资方的权力影响。
2	阳江市城投智慧停车经营有限公司	24.99	24.99	300	147	4	根据章程约定：董事会成员7席，其中4名由广州城投智慧停车运营管理有限公司任命；董事长、财务负责人都由广州城投智慧停车运营管理有限公司派出，能实质性控制该公司。
3	广城（广州）产业发展有限公司	40.00	40.00	1,000	400	3	持股40%为大股东且与其他股东形成一致行动人。
4	广州国寿城发投资基金合伙企业（有限合伙）	31.82	31.82	220,000.00	70,000.00	6	广州城投集团子公司作为普通合伙人，持股31.82%，同时广州城投集团有回购义务，广州城投集团持有全部劣后级份额。
5	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	20.40	20.40	69,000	27,600	3	根据章程约定，董事会成员全部由广州南方投资集团有限公司派出，广州南方投资集团有限公司能实质性控制该公司。
6	广州市城投石化能源有限公司	50.00	50.00	1,000	400	3	根据有林投资与公司另一股东中石化销售公司签署的《确认书》，有林投资对公司发展起主导作用，公司相关业务由有林投资控制。
7	广州白云科技股份有限公司	40.00	40.00	10,000	169,14667	5	董事会成员共11席，其中4位非独立董事在广州城市建设投资集团有限公司任职，4位独立董事由广州市城市建设投资集团有限公司提名，能实质性控制该公司。
8	广东白云科技有限公司	40.00	40.00	10,000.00	1,000.00	6	为合并范围内公司广州白云科技股份有限公司的全资子公司，能控制该公司。
9	广州珠江锐丰文旅发展有限公司	48.00	48.00	10,000	300	3	根据公司章程拥有控制权。
10	广州市陶悦餐饮管理有限公司	46.00	51.00	300	138	4	出资额占比46%，但享有51%的股东表决权，能实质性控制该公司。



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	未纳入合并范围原因
1	广州新雨田置业有限公司	67.11	67.11	301.00	16.20	3	涉案资产，未能实际控制，所以不纳入合并范围
2	广州市广田置业有限公司	67.11	67.11	30.00		4	涉案资产，未能实际控制，所以不纳入合并范围
3	江门市蓬江区广田置业有限公司	67.11	67.11	10.00		5	涉案资产，未能实际控制，所以不纳入合并范围
4	广州垦发石油有限公司	60.00	60.00	1,000.00	733.69	5	由广东岭南企业集团有限公司承租经营，实为股权转让，未办理股东变更登记。
5	广州柏康宁健康管理咨询有限公司	99.00	99.00	11,591.84	14,200.00	5	取得的股权实际为明债实股以及为债务提供的担保措施，故未纳入合并范围。
6	汇垠城投股权投资基金管理有限公司	51.00	51.00	10,000.00	5,100.00	2	广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司持股31%，广州市城投投资有限公司持股20%，广州市城市建设投资集团有限公司合并持股51%，按章程约定董事会席位4位，广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司和广州市城投投资有限公司合计占2位董事会席位，董事会表决实行一人一票，未能形成控制。
7	广州科风投安投资企业（有限合伙）	99.9967	99.9967	30,001.00	1,560.00	4	广州科风投安投资企业（有限合伙）投决会一共设有三个席位，其中本公司持有两个席位，另一个由其他方持有，但决议需全票通过，故不对其构成控制。
8	广州广新资本投资基金（有限合伙）	82.57	82.57	1,000,200.00	107,349.04	5	根据广新资本合伙协议，公司经营需经全体合伙人一致同意，因此广州国创未对广新资本形成控制，按权益法核算，不纳入合并范围
9	广州创开投资合伙企业（有限合伙）	98.83	98.83	300,000.00	100.00	5	根据合伙协议约定，投决会由3名委员组成，我方持有2个席位，另外1个席位由其他方持有，但决议需全票同意通过，故不对其构成控制
10	宁波亚诺世得投资合伙企业（有限合伙）	73.95	73.95	15,600.00	11,358.65	4	根据合伙协议约定，投决会由5名委员组成，我方持有1个席位，另外4个席位由其他方持有，但决议需经全体委员1/2以上同意通过，故不对其构成控制
11	佛山科金信泰创业投资合伙企业（有限合伙）	57.66	57.66	13,700.00	7,915.94	4	根据合伙协议约定，投决会由5名委员组成，我方持有2个席位，另外3个席位由其他方持有，但决议需经4/5委员同意通过，故不对其构成控制



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	未纳入合并范围原因
12	广州产投爱安股权投资合伙企业 (有限合伙)	53.48	53.48	50,000.00	54,025.47	4	根据合伙协议约定, 投决会由 5 名委员组成, 我方持有 1 个席位, 另外 4 个席位由其他方持有, 但决议需经全体委员 1/2 以上同意通过, 故不对其构成控制
13	广州市城投文旅投资控股有限公司	51.00	51.00	1,500.00	1,500.00	4	正在起诉, 解散公司
14	兴安县兴桂电力建设有限公司	51.00	51.00	200.00	200.00	5	已破产清算

(四) 重要非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 %	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	广州南方投资集团有限公司	49.00	330,025,438.04	55,719,511.69	4,466,175,207.52
2	广州珠江钢琴集团股份有限公司	40.57	151,161,702.58		1,557,102,718.78
3	广州酒家集团股份有限公司	49.28	240,476,914.28	162,272,764.04	2,229,097,254.12
4	广州安居集团有限公司	35.00	42,347,591.96	3,504,464.14	10,771,468,289.01



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、主要财务信息

项 目	广州安居集团有限公司		广州南方投资集团有限公司	
	期末数/本期 发生额	期初数/上期 发生额	期末数/本期 发生额	期初数/上期 发生额
流动资产	13,580,475,564.37	13,202,321,125.28	19,385,293,672.58	11,189,634,211.77
非流动资产	30,543,557,342.56	17,477,151,276.15	6,802,219,581.17	3,146,575,487.19
资产合计	44,124,032,906.93	30,679,472,401.43	26,187,513,253.75	14,336,209,698.96
流动负债	8,204,997,237.65	4,893,770,276.80	15,463,862,106.94	7,261,060,396.12
非流动负债	15,954,923,302.74	6,769,534,355.72	724,378,576.75	281,156,986.08
负债合计	24,159,920,540.39	11,663,304,632.52	16,188,240,683.69	7,542,217,382.20
营业收入	2,697,681,035.94	721,626,512.83	14,053,293,602.14	9,002,663,119.97
净利润	118,659,362.71	41,389,803.99	394,568,483.92	385,502,376.62
综合收益总额	118,659,362.71	41,389,803.99	393,982,644.34	384,907,625.86
经营活动现金流量	178,514,716.18	183,551,056.39	805,699,590.92	24,611,839.62

项 目	广州酒家集团股份有限公司		广州珠江钢琴集团股份有限公司	
	期末数/本期 发生额	期初数/上期 发生额	期末数/本期 发生额	期初数/上期 发生额
流动资产	2,607,277,935.11	2,152,406,207.51	1,932,205,229.18	2,222,944,120.34
非流动资产	4,380,182,512.60	4,336,750,098.64	1,886,800,240.99	1,763,172,302.25
资产合计	6,987,460,447.71	6,489,156,306.15	3,819,005,470.17	3,986,116,422.59
流动负债	2,020,733,766.45	1,743,925,837.89	307,064,437.85	311,841,938.63
非流动负债	757,052,135.47	615,126,101.63	389,502,804.46	205,664,958.61
负债合计	2,777,785,901.92	2,359,051,939.52	696,567,242.31	517,506,897.24



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	广州酒家集团股份有限公司		广州珠江钢琴集团股份有限公司	
	期末数/本期 发生额	期初数/上期 发生额	期末数/本期 发生额	期初数/上期 发生额
营业收入	5,381,833,993.76	5,123,689,351.96	569,664,546.16	677,173,599.36
净利润	515,788,126.36	519,013,114.92	-380,944,573.22	-247,561,777.31
综合收益总额	515,788,126.36	519,013,114.92	-358,671,297.49	-257,652,444.95
经营活动现金流量	745,577,733.67	891,516,153.06	-134,913,888.57	-217,054,669.86

(五) 本期不再纳入合并范围的原子公司

本期无不再纳入合并范围的原二级子公司。

(六) 本期新纳入合并范围的主体

本期无新纳入合并范围的二级主体。

(七) 本期发生的同一控制下企业合并情况

公司名称	合并日	账面 净资产	交易对价	实际控制人	本期初至合并日的相关情况			
					收入	净利润	现金净 增加额	
广州市水务规划勘测设计研究院 有限公司	2025/7/31	56,214,913.97		广州市人民政府	71,797,958.58	6,642,914.56	-21,581,744.71	-32,811,288.59



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（八）本期发生的非同一控制下企业合并情况

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买前持有被购买方权益比例	形成合并时持有的被购买方权益比例（不含合并后的股权增减）	购买日被购买方		账面净资产总额	可辨认净资产公允价值总额	交易对价	形成商誉	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
					金额	确定方法							
广西能汇投资集团有限公司	2025年6月30日	协议	-	51.00%	5,353,441,416.43	5,977,260,646.66	评估	3,391,181,616.00	342,778,686.20	5,723,855,896.91	195,781,172.77	-3,078,596,540.39	



八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	1,082,896.27	1,349,107.55
银行存款	30,116,287,463.64	29,096,356,628.86
其他货币资金	900,949,028.97	525,970,166.43
合 计	31,018,319,388.88	29,623,675,902.84
其中：存放在境外的款项总额	246,166,782.07	203,980,187.04

受限制的货币资金明细

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	165,551,512.41	59,859,446.46
信用证保证金	6,498,118.03	6,561,489.52
履约保证金	63,634,030.19	89,024,154.54
用于担保的定期存款或通知存款		523,107.18
放在境外且资金汇回受到限制的款项	150,028,021.40	131,032,906.26
住房基金户、住房公积金及住房补贴户	13,598,498.40	102,052,593.44
冻结存款	237,148,003.72	124,791,292.40
不能提前支取的大额存单	70,000,000.00	70,000,000.00
应计利息	4,102,027.92	11,771,767.92
工资保证金专户	11,927,806.20	10,979,283.41
保函保证金	19,301,477.63	12,683,641.65
专用账户资金	260,804,910.90	119,265,639.07
其他	14,766,190.23	48,812,772.50
合 计	1,017,360,597.03	787,358,094.35

2、交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,584,381,404.79	7,014,194,680.90
其中：权益工具投资	3,893,549,835.31	3,531,181,039.02
其他	1,690,831,569.48	3,483,013,641.88
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	4,351,116.72	1,548,982.90
其中：其他	4,351,116.72	1,548,982.90
合 计	5,588,732,521.51	7,015,743,663.80



3、应收票据

(1) 应收票据分类

票据种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	337,887,663.15		337,887,663.15	314,976,780.13		314,976,780.13
商业承兑汇票	176,712,451.50	9,987,707.00	166,724,744.50	207,345,250.59	8,829,154.22	198,516,096.37
合计	514,600,114.65	9,987,707.00	504,612,407.65	522,322,030.72	8,829,154.22	513,492,876.50

(2) 坏账准备计提情况

按坏账准备计提方法分类披露应收票据

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	514,600,114.65	100.00	9,987,707.00	1.94	504,612,407.65

按坏账准备计提方法分类披露应收票据（续）

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按组合计提坏账准备	522,322,030.72	100.00	8,829,154.22	1.69	513,492,876.50

按组合计提坏账准备的应收票据

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
银行承兑汇票小计	337,887,663.15		
银行承兑汇票	337,887,663.15		
商业承兑汇票小计	176,712,451.50	9,987,707.00	5.65
商业承兑汇票	176,712,451.50	9,987,707.00	5.65
合计	514,600,114.65	9,987,707.00	1.94

(3) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初数	本期变动情况			期末数
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提预期信用损失的应收票据	8,829,154.22	-531,799.63			9,987,707.00
商业承兑汇票	8,829,154.22	-531,799.63			9,987,707.00



4、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	11,832,649,407.67	115,414,631.66	6,546,038,491.51	99,318,820.95
1至2年	3,913,212,543.52	111,418,500.29	4,027,205,501.64	65,374,759.61
2至3年	2,591,460,474.52	146,254,359.40	2,645,784,843.41	134,183,089.84
3年以上	3,675,750,690.69	1,347,916,627.63	2,923,284,420.72	816,151,785.11
合计	22,013,073,116.40	1,721,004,118.98	16,142,313,257.28	1,115,028,455.51

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)			
按单项计提坏账准备	1,500,035,077.56	6.81	434,347,910.40	28.96	1,065,687,167.16
按组合计提坏账准备	20,513,038,038.84	93.19	1,286,656,208.58	6.27	19,226,381,830.26
其中：					
账龄组合	5,398,563,289.26	26.32	1,211,422,100.58	22.44	4,187,141,188.68
其他组合	15,114,474,749.58	73.68	75,234,108.00	0.50	15,039,240,641.58
合计	22,013,073,116.40	100.00	1,721,004,118.98	7.82	20,292,068,997.42

按坏账准备计提方法分类披露应收账款（续）

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备	1,381,704,938.72	8.56	316,307,535.11	22.89	1,065,397,403.61
按组合计提坏账准备	14,760,608,318.56	91.44	798,720,920.40	5.41	13,961,887,398.16
其中：					
账龄组合	3,575,210,313.78	24.22	725,442,484.95	20.29	2,849,767,828.83
其他组合	11,185,398,004.78	75.78	73,278,435.45	0.66	11,112,119,569.33
合计	16,142,313,257.28	100.00	1,115,028,455.51	6.91	15,027,284,801.77

期末按单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
广州黄埔区住房和城乡建设局	914,066,779.17	9,140,667.79	1.00	按政府文件出售，未在约定期间内付款



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
广州开发区重点项目推进中心	81,832,912.67	818,329.13	1.00	按政府文件出售，未在约定期间内付款
成都 XS 供应链管理有限公司	76,241,733.11	21,965,414.29	28.81	预计部分无法收回
劣后客户 B	59,866,407.42	59,866,407.42	100.00	极可能无法收回
广州市花都区炭步自来水有限公司	41,798,053.05	41,798,053.05	100.00	进入破产阶段
广州华文投资控股有限公司	29,800,000.00	29,800,000.00	100.00	极可能无法收回
广东广隧建恒机电设备有限公司	28,939,847.64	28,939,847.64	100.00	企业已宣告破产
广州市建设委员会	17,125,197.41	17,125,197.41	100.00	预期无法收回
广东某投资集团有限公司	14,625,721.18	14,625,721.18	100.00	极可能无法收回
广西富乐华房地产开发有限公司	14,494,765.70	14,494,765.70	100.00	预计无法收回
重庆万达城投资有限公司	12,303,425.47	5,001,519.46	40.65	预期无法收回
广州市南睿电力建设有限公司	8,609,852.46	8,609,852.46	100.00	预计无法收回
唐山境界实业有限公司	8,513,827.81	8,513,827.81	100.00	极可能无法收回
珠海横琴泓沛股权投资基金（有限合伙）	8,084,776.42	8,084,776.42	100.00	极可能无法收回
Integrity Fund Limited Partnership	7,539,837.21	7,539,837.21	100.00	极可能无法收回
明君集团科技有限公司	6,665,792.20	6,665,792.20	100.00	极可能无法收回
广州市宏都房地产有限公司	6,200,349.90	6,200,349.90	100.00	预计无法收回
延安万达地产开发有限公司	6,114,232.42	3,508,957.99	57.39	预期无法收回
广西华之蓝房地产开发有限公司	5,350,000.00	5,350,000.00	100.00	预计无法收回
湖南汇垠湘天投资合伙企业（有限合伙）	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	极可能无法收回
广州南沙开发区土地开发中心	4,838,504.17	4,838,504.17	100.00	预计无法收回
刘春书	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	极可能无法收回
深圳鸿图建工有限公司	3,976,764.07	3,976,764.07	100.00	预计无法收回
福建珠江埃诺教育管理有限公司	3,840,834.00	3,840,834.00	100.00	预计无法收回
广州家广超市有限公司	3,562,491.82	3,562,491.82	100.00	预计不能收回
恒大地产集团防城港有限公司	3,313,864.54	3,313,864.54	100.00	预计无法收回
广州新电视塔月娇轩餐饮有限公司	3,285,582.29	3,285,582.29	100.00	预计无法收回
广西凯威铁塔有限公司	3,090,352.87	3,090,352.87	100.00	预计无法收回
广州市第二建筑工程有限公司	3,068,559.26	3,049,790.83	99.39	工程款无法结算
广州高诺电子科技有限公司	2,805,194.10	2,805,194.10	100.00	预计无法收回
广州市白云区市政某管理所	2,685,948.13	2,685,948.13	100.00	预计无法收回
广州安华物流有限公司酒店管理分公司	2,666,666.68	133,333.33	5.00	部分款项极可能无法收回
广州从化动漫产业园发展有限公司	2,659,963.19	2,659,963.19	100.00	预计无法收回
恒大地产集团梧州御湖置业有限公司	2,655,429.40	2,655,429.40	100.00	预计无法收回
广州汽车集团股份有限公司汽车工程研究院	2,613,281.94	2,613,281.94	100.00	预计无法收回
北海三新物业有限公司	2,464,000.00	2,464,000.00	100.00	预计无法收回
广西富乐华房地产开发有限公司金座分公司	2,342,800.00	2,342,800.00	100.00	预计无法收回



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
恒大地产集团有限公司	2,138,669.08	2,138,669.08	100.00	预计无法收回
广州酒家集团（佛山南海桂城）餐饮有限公司	2,063,044.46	2,063,044.46	100.00	预计不能收回
广州市番禺区瑞森体育有限公司	1,872,850.61	1,872,850.61	100.00	预计无法收回
国建新能源科技有限公司	1,813,940.00	1,813,940.00	100.00	预计无法收回
广州市番禺区招商办公室	1,749,422.76	1,749,422.76	100.00	预计无法收回
广州市番禺区瑞森房地产开发有限公司	1,564,316.15	1,564,316.15	100.00	预计无法收回
深圳市光核光电科技有限公司	1,534,317.55	1,534,317.55	100.00	(2017)粤 0111 号民 初 6843 号，被告破 产清算终结
广州市番禺区沙湾镇某委员会	1,475,211.41	1,475,211.41	100.00	预计无法收回
北京迪创电气设备有限公司	1,428,540.00	1,428,540.00	100.00	预计无法收回
南宁悦龙天玺房地产开发有限公司	1,319,981.19	1,319,981.19	100.00	预计无法收回
广西港祺投资有限公司	1,207,645.48	1,207,645.48	100.00	预计无法收回
广西防城港恒鸿置业有限公司	1,192,624.25	1,192,624.25	100.00	预计无法收回
广州市裕信房地产开发有限公司	1,121,705.10	1,121,705.10	100.00	预计无法收回
越秀区某管理一所	1,121,508.98	1,121,508.98	100.00	预计无法收回
广西金源镍业有限公司	1,034,270.00	1,034,270.00	100.00	预计无法收回
蒙山碧桂园房地产开发有限公司	1,010,000.00	1,010,000.00	100.00	预计无法收回
正大康地（广州番禺）有限公司	1,007,743.05	1,007,743.05	100.00	预计无法收回
广州南沙粤海水务有限公司	1,000,000.00	700,000.00	70.00	预计无法收回
其他单项小于 100 万	67,335,539.79	54,624,668.59	81.12	预计无法收回
合 计	1,500,035,077.56	434,347,910.40	28.96	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：账龄组合

账 龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例 (%)		账面余额 金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	2,633,230,061.33	48.78	56,799,878.20	1,986,685,495.98	55.57	74,716,135.90
1 至 2 年	789,106,166.48	14.62	81,864,335.64	447,081,531.73	12.51	49,704,979.41
2 至 3 年	591,051,262.32	10.95	116,512,312.72	361,793,386.73	10.12	81,853,764.73
3 年以上	1,385,175,799.13	25.66	956,245,574.02	779,649,899.34	21.81	519,167,604.91
合 计	5,398,563,289.26	—	1,211,422,100.58	3,575,210,313.78	—	725,442,484.95



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

组合计提项目：其他组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内 (含1年)	9,164,117,563.00	60.63	28,417,480.77	4,551,079,101.41	40.69	21,397,996.09
1至2年	3,093,445,280.36	20.47	8,599,699.77	2,799,550,966.93	25.03	8,122,859.67
2至3年	1,205,044,538.80	7.97	4,602,898.38	2,010,658,849.80	17.98	7,587,842.88
3年以上	1,651,867,367.42	10.93	33,614,029.08	1,824,109,086.64	16.31	36,169,736.81
合计	15,114,474,749.58	—	75,234,108.00	11,185,398,004.78	—	73,278,435.45

其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
其他组合	15,114,474,749.58	0.50	75,234,108.00	11,185,398,004.78	0.66	73,278,435.45

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

收回或转回的坏账准备

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金额	转回或收回 原因、方式
广东广隧建恒机电设备有限公司	3,559,280.24	32,499,127.88	收回欠款
延安万达地产开发有限公司	1,228,622.76	1,228,622.76	收回款项
广西田东南华纸业公司	92,500.00	92,500.00	对方转回款项
美国展参展品款	32,159.59	32,159.59	转入销售费用
芜湖市或音文化传播有限公司	19,999.99	19,999.99	收到款项
广州多芬乐器有限公司	2,400.00	2,400.00	收到款项
桂平市文化广电体育和旅游局	1,858.11	1,858.11	财政拨付
桂平市南木镇人民政府	110.00	110.00	财政拨付
合计	4,936,930.69	33,876,778.33	

(4) 本期实际核销的应收账款

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销 程序	是否因关联 交易产生
钦州麦德来商城置业有限公司	工程款	7,366,660.00	预计无法 收回	管理层批准	否
步步高商业连锁股份有限公司	应收货款	4,490,710.21	债转股	总经理办公 会讨论通过	否
广西联航投资有限公司	工程款	2,995,500.00	预计无法 收回	管理层批准	否
桂林市贤达投资有限责任公司	应收账款核销	1,910,000.00	预计无法 收回	管理层批准	是



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广西宾阳县力沃房地产开发有限公司	工程款	1,100,000.00	预计无法收回	管理层批准	是
广西滨海城市建设发展有限公司	工程款	992,918.57	预计无法收回	管理层批准	否
广西长生房地产开发有限公司	工程款	870,849.37	预计无法收回	管理层批准	否
济南珠江钢琴文化艺术发展有限公司	货款	524,370.50	已注销	内部审批等	否
其他单项小于 50 万	工程款、货款、合同款等	3,641,125.70	预计无法收回	内部审批等	否
其他单项小于 50 万	工程款等	393,074.98	预计无法收回	内部审批等	是
合计	—	24,285,209.33	—	—	—

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
广州市水务局	8,458,184,202.79	38.42	
广州市花都区排水管理中心	1,633,694,796.08	7.42	
广州市黄埔区住房和建设局	914,066,779.17	4.15	9,140,667.79
广东电网有限责任公司广州供电局	887,735,068.44	4.03	114,073.56
广州市从化区人民政府	410,453,060.53	1.86	
合计	12,304,133,907.01	55.89	9,254,741.35

(6) 由金融资产转移而终止确认的应收账款

5、应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据	20,564,951.07	17,372,703.98

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	625,389,127.58	45.06	598,914,604.53	49.75
1 至 2 年	251,352,451.97	18.11	126,988,701.03	10.55
2 至 3 年	106,559,885.85	7.68	59,061,853.53	4.91
3 年以上	404,609,761.81	29.15	418,800,182.06	34.79
小计	1,387,911,227.21	100.00	1,203,765,341.15	100.00
减：减值准备	345,786,928.39	24.91	342,611,001.50	28.46
合计	1,042,124,298.82	—	861,154,339.65	—



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 账龄超过1年的大额预付款项

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
广州市自来水有限公司	中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部	77,120,421.89	2-3年	未达到结算条件
广州市自来水有限公司	广东省基础工程集团有限公司	49,539,421.50	1-2年	未达到结算条件
广州市自来水有限公司	广东省水利水电第三工程局有限公司	29,915,873.06	1-2年	未达到结算条件
广州市自来水有限公司	广东省源顺工程有限公司	23,832,398.75	3-5年	未达到结算条件
广西嘉能电力建设有限公司	凯安电力股份有限公司	6,317,443.06	3年以上	未达到结算条件
广州电力建设有限公司	广州市第三建筑工程有限公司	5,874,401.71	1-2年	未验收
广州体育大厦有限公司	广州宏景房地产开发有限公司	4,722,041.57	1-2年	未达到结算条件
广州市电力工程有限公司	茂名建筑集团第三有限公司	4,106,829.39	1-2年、 2-3年	未达结算条件
广西嘉迪房地产开发有限公司	广西万兴建筑工程有限公司	3,488,763.42	3年以上	未达到结算条件
广州市市政工程设计研究总院有限公司	昆明惟林建筑工程设计有限公司	3,424,098.62	3年以上	未到结算时点
广西兴能电力建设有限公司	广西南宁冠通劳务服务有限公司	3,167,729.75	2-3年	未达到结算条件
其他	其他单项小于300万	31,840,519.01	1-2年、 2-3年、 3年以上	未结算
合计		243,349,941.73	—	—

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	减值准备
中国铁路广州局集团有限公司广州工程建设指挥部	79,120,421.89	5.70	
广州工程总承包集团有限公司	65,789,196.53	4.74	
广东省基础工程集团有限公司	49,539,421.50	3.57	
中建四局第六建设有限公司	22,879,501.77	1.65	
广西博润劳务服务有限公司	10,678,324.90	0.77	
合计	228,006,866.59	16.43	

7、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,891,047,489.61	1,551,585,686.93
应收股利	1,162,088,189.64	918,623,311.63
其他应收款项	11,134,785,475.59	12,359,874,069.83
合计	14,187,921,154.84	14,830,083,068.39



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
委托贷款	1,518,538,511.76	1,069,108,999.94
债券投资	11,946,181.72	626,388.90
其他	556,617,498.47	579,703,962.96
小 计	2,087,102,191.95	1,649,439,351.80
减：坏账准备	196,054,702.34	97,853,664.87
合 计	1,891,047,489.61	1,551,585,686.93

② 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间 (月)	逾期原因	是否发生减值及 其判断依据
江苏道达风电设备科技有限公司	36,000,000.00	36	现金储备不足	发生减值，预计无法收回
中国万泰集团有限公司	32,887,834.18	70	现金储备不足	发生减值，预计无法收回
广州汇垠方元投资合伙企业（有限合伙）	17,231,470.66	63	现金储备不足	发生减值，预计无法收回
上海汇垠翰非股权投资基金管理有限公司	17,057,970.68	104	现金储备不足	发生减值，预计无法收回
广东鸿源集团有限公司	11,946,181.72	48	现金储备不足	发生减值，预计无法收回
合 计	115,123,457.24			

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	11,664,845.13		86,188,819.74	97,853,664.87
—转入第三阶段	-10,800,000.00		10,800,000.00	
本期计提		74,629,402.69	24,488,019.54	99,117,422.23
其他变动			-916,384.76	-916,384.76
期末余额	864,845.13	74,629,402.69	120,560,454.52	196,054,702.34

(2) 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值
账龄一年以内的应收股利	243,464,878.01	3,223,311.63	—	—
广州市城实投资有限公司	242,197,500.00		支持公司新房产项目开发	否
贝利特化学股份有限公司	781,930.00		未付款	否
华泰基石	260,838.30		未付款	否



项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值
珠海金镓铭股权投资基金 合伙企业（有限合伙）	224,609.71	3,223,311.63	未付款	否
账龄一年以上的应收股利	918,623,311.63	915,400,000.00	—	—
广州市城实投资有限公司	915,400,000.00	915,400,000.00	支持公司新房 产项目开发	否
珠海金镓铭股权投资基金 合伙企业（有限合伙）	3,223,311.63		未付款	否
合 计	1,162,088,189.64	918,623,311.63	—	—

(3) 其他应收款项

按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	2,219,427,879.61	56,802,954.78	3,516,000,195.23	35,187,951.51
1至2年	2,361,762,622.89	28,192,999.31	4,639,266,605.27	628,782,101.48
2至3年	3,355,077,610.97	654,685,172.47	983,059,354.48	386,297,651.93
3年以上	9,656,635,841.35	5,718,437,352.67	8,865,910,531.60	4,594,094,911.83
合 计	17,592,903,954.82	6,458,118,479.23	18,004,236,686.58	5,644,362,616.75

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款项	8,912,136,415.49	50.66	5,558,410,595.22	62.37	3,353,725,820.27
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款项	8,680,767,539.33	49.34	899,707,884.01	10.36	7,781,059,655.32
其中：					
账龄组合	1,271,531,757.47	7.23	884,420,426.50	69.56	387,111,330.97
其他组合	7,409,235,781.86	42.11	15,287,457.51	0.21	7,393,948,324.35
合 计	17,592,903,954.82	100.00	6,458,118,479.23	36.71	11,134,785,475.59

续：

类 别	期初余额		坏账准备		账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他 应收款项	8,959,927,932.82	49.77	4,911,272,095.51	54.81	4,048,655,837.31



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,044,308,753.76	50.23	733,090,521.24	8.11	8,311,218,232.52
其中：					
账龄组合	1,341,364,627.07	7.45	717,054,666.78	53.46	624,309,960.29
其他组合	7,702,944,126.69	42.78	16,035,854.46	0.21	7,686,908,272.23
合计	18,004,236,686.58	100.00	5,644,362,616.75	31.35	12,359,874,069.83

① 期末，单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
XS 实业集团有限公司	3,585,643,474.46	1,033,031,924.51	28.81	预计部分无法收回
唐山境界实业有限公司	964,226,301.36	964,226,301.36	100.00	极可能无法收回
新华信托股份有限公司	466,972,000.00	117,925,382.80	25.25	部分款项极可能无法收回
劣后客户 A	410,880,717.73	407,210,563.27	99.11	极可能无法收回
中国万泰集团有限公司	406,449,000.00	406,449,000.00	100.00	极可能无法收回
劣后客户 B	404,763,980.99	404,763,980.99	100.00	极可能无法收回
四川信托有限公司	353,944,304.93	319,724,972.67	90.33	部分款项极可能无法收回
荣丰联合控股有限公司	331,331,805.48	93,503,159.81	28.22	部分款项极可能无法收回
劣后客户 D	313,712,320.74	313,370,420.74	99.89	部分款项极可能无法收回
陕西国德电气制造有限公司	273,723,333.33	273,723,333.33	100.00	极可能无法收回
渤海国际信托股份有限公司	268,990,607.02	142,432,605.42	52.95	部分款项极可能无法收回
珠海横琴泓沛股权投资基金(有限合伙)	233,879,609.93	233,879,609.93	100.00	极可能无法收回
钦州钦廉新园置业有限公司	87,000,000.00	87,000,000.00	100.00	预计无法收回
Integrity Fund Limited Partnership	86,115,399.70	52,475,270.99	60.94	部分款项极可能无法收回
广州远东制药有限公司	68,739,040.00	68,739,040.00	100.00	预计无法收回
广州市国营华安建筑开发公司	64,482,342.48	64,482,342.48	100.00	强制清算
上海乔普贸易有限公司	63,382,978.38	63,382,978.38	100.00	极可能无法收回
上海汇垠翰非股权投资基金管理有限公司	61,025,976.09	61,025,976.09	100.00	极可能无法收回
康泰贸易经营部	36,218,570.24	36,218,570.24	100.00	预计无法收回
广州融创空港城房地产开发有限公司	30,000,000.00	15,000,000.00	50.00	暂未收回
广州市国营兴华贸易发展公司	29,535,266.43	29,535,266.43	100.00	预计无法收回
湖南汇垠天星私募股权投资基金管理有限公司	28,477,253.02	28,477,253.02	100.00	极可能无法收回
广州基金国际控股有限公司	27,096,600.00	27,096,600.00	100.00	极可能无法收回



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
广州市城然现代农业管理有限公司	25,700,347.26	25,700,347.26	100.00	预计损失
广州汇垠方元投资合伙企业(有限合伙)	25,380,935.82	25,380,935.82	100.00	极可能无法收回
广西瑞东投资有限公司(企业间借款)	21,879,121.92	21,879,121.92	100.00	预计无法收回
广州同森电梯有限公司	18,627,561.70	18,627,561.70	100.00	该企业进入破产强清阶段，全部计提坏账
广州市增城仙村机铸制造厂	16,233,170.11	16,233,170.11	100.00	预计无法收回
广西汇远信息科技股份有限公司	16,222,093.76	16,222,093.76	100.00	预计无法收回
广州市国营白云农工商联合企业供销公司	15,252,882.76	15,252,882.76	100.00	无法收回
北京汇垠天然投资基金管理有限公司	12,600,000.00	12,600,000.00	100.00	极可能无法收回
湖南汇垠湘天投资合伙企业(有限合伙)	10,534,806.25	10,534,806.25	100.00	极可能无法收回
广州垦发石油有限公司	9,700,000.00	9,700,000.00	100.00	无法收回
广州市国营岭南无线电厂	8,621,327.43	8,621,327.43	100.00	预计无法收回
广西鑫耀安装工程有限公司	8,033,235.00	8,033,235.00	100.00	预计无法收回
广俊粤港澳产业投资基金管理(广州)有限公司	6,819,224.29	6,819,224.29	100.00	极可能无法收回
湖南汇垠众益投资合伙企业(有限合伙)	6,424,495.70	6,424,495.70	100.00	极可能无法收回
广州威达仕厨房设备制造有限公司	6,265,487.07	6,265,487.07	100.00	极可能无法收回
广东广播电视台	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	项目终止预计无法收回
其他单项小于 600 万元	101,250,844.11	100,441,353.69	99.20	预计无法收回
合 计	8,912,136,415.49	5,558,410,595.22	62.37	--

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备	账面余额 金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	269,012,804.02	21.16	3,941,276.81	443,114,899.34	33.03	14,434,914.23
1 至 2 年	74,880,070.64	5.89	5,709,125.45	125,979,543.66	9.39	3,600,233.48
2 至 3 年	35,150,560.48	2.76	5,746,037.19	51,904,553.50	3.87	14,520,191.61
3 年以上	892,488,322.33	70.19	869,023,987.05	720,365,630.57	53.70	684,499,327.46
合 计	1,271,531,757.47	100.00	884,420,426.50	1,341,364,627.07	100.00	717,054,666.78



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
其他组合	7,409,235,781.86	0.21	15,287,457.51	7,702,944,126.69	0.21	16,035,854.46

其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	506,173,083.74	829,496,638.49	4,308,692,894.52	5,644,362,616.75
期初余额在本期				
—转入第二阶段	-76,446.66	76,446.66		
—转入第三阶段	-1,137,370.33	-614,971.93	1,752,342.26	
本期计提	63,283,365.06	203,706,247.18	361,414,268.91	628,403,881.15
本期转回	-10,000.00		-45,571,035.25	-45,581,035.25
本期核销	-1,252,451.16		-357,356.21	-1,609,807.37
其他变动	22,765,182.24	84,799,128.58	124,978,513.13	232,542,823.95
期末余额	589,745,362.89	1,117,463,488.98	4,750,909,627.36	6,458,118,479.23

③ 收回或转回的坏账准备

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
上海华豚企业管理有限公司	40,573,722.23	40,573,722.23	现金收回
季某某	3,286,787.65	3,286,787.65	现金收回
上海建工（集团）总公司广州分公司	1,039,292.50	1,039,292.50	工程尾款中扣除
四川信托有限公司	544,961.03	544,961.03	现金收回
广州市中心区交通建设有限公司（基建账）	59,914.00	59,914.00	剥离基建账并转回相关其他应收款坏账准备
广西湘桂房地产开发投资有限公司	50,000.00	200,000.00	款项已收回
其他单项小于 5 万元	26,357.84	50,168.76	款项已收回
合计	45,581,035.25	45,754,846.17	

④ 本期实际核销的其他应收款项

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
广西柳州市建设投资开发有限责任公司	代垫市政道路建设费	1,000,000.00	经法院判决无法收回	管理层审批	否



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债务人名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
化州市剧院	押金	150,500.00	债权人清算，核销应收款项	内部审批	否
自然人 9 名	应收个人所得税	93,509.34	已无法收回	内部审批	否
广东豪坤供储智能装备科技有限公司（原名：广州豪奕智能科技有限公司）	保证金、押金	87,673.00	买卖纠纷	党委会前置讨论、总经理办公会审议批准	否
深圳市赛达信息技术有限公司	投标保证金	33,930.00	工商已注销	经董事会审议核销	否
广西恒基投资集团有限公司	质保金	27,200.00	预计无法收回	管理层审批	否
广东钧宏通信建设有限公司	货款	26,000.00	债权已超诉讼时效	经董事会审议核销	否
广西联航投资有限公司	质保金	25,364.00	预计无法收回	管理层审批	否
代垫费用	代垫费用	109,183.21	无法收回	管理层审批	否
其他	质保金等其他	56,447.82	预计无法收回	管理层审批	否
合 计		1,609,807.37			

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
XS 实业集团有限公司	外部往来	3,585,643,474.46	3 年以上	20.38	1,033,031,924.51
广州珠江实业集团有限公司	应收交易款、股权转让款	1,149,582,008.39	1-2 年	6.53	
唐山境界实业有限公司	代付代垫款	964,226,301.36	5 年以上	5.48	964,226,301.36
广州市某资源局	土地出让金退款	803,209,500.00	2-3 年	4.57	
广州市某局	代收代垫款、收储补偿款	653,263,404.89	1 年以内、1-2 年	3.71	
合 计		7,155,924,689.10		40.68	1,997,258,225.87



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
原材料	957,012,467.06	77,514,760.78	879,497,706.28	785,262,006.62
自制半成品及在产品	35,374,949,782.09	302,270,522.00	35,072,679,260.09	35,552,820,560.13
其中：开发成本	34,954,433,875.02	275,483,246.58	34,678,950,628.44	35,276,853,861.23
库存商品（产成品）	18,873,370,254.30	688,763,684.46	18,184,606,569.84	16,040,111,817.62
其中：开发产品	16,559,882,588.31	430,014,779.40	16,129,867,808.91	14,011,457,404.50
周转材料（包装物、低值易耗品等）	102,350,160.04	310,282.20	102,039,877.84	99,383,323.16
合同履约成本	200,463,997.20	47,286,987.13	153,177,010.07	182,238,071.85
其他	69,137,622.49	20,436,427.32	48,701,195.17	154,086,027.68
其中：尚未开发的土地储备	2,866,221.00		2,866,221.00	
合 计	55,577,284,283.18	1,136,582,663.89	54,440,701,619.29	52,813,901,807.06

9、合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
应收合同款	11,370,705,658.48	335,489,059.74	11,035,216,598.74	6,896,034,139.48
应收其他款	511,505,466.99	10,477.73	511,494,989.26	39,696,364.79
合 计	11,882,211,125.47	335,499,537.47	11,546,711,588.00	6,935,730,504.27



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 合同资产减值准备

项目	期初数	计提	转回	转销/ 核销	其他变动	期末数	原因
应收合同款	513,282,708.40	-216,325,140.16			36,338,109.74	335,489,059.74	
应收其他款	2,193,381.76	10,477.73				10,477.73	
合计	515,476,090.16	-216,314,662.43			36,338,109.74	335,499,537.47	

10、持有待售资产

项目	期末账面价值	期末公允价值	预计处置费用	时间安排
持有待售房产	20,129,763.71	20,129,763.71		预计2026年完成转让

11、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	90,303,693.34	2,226,539.40
一年内到期的债权投资	4,209,521,569.44	44,000,000.00
一年内到期的大额存单及利息	1,207,109,948.79	1,179,141,733.56
合计	5,506,935,211.57	1,225,368,272.96

12、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	1,750,182,500.77	1,413,048,668.57
预缴税金	410,268,999.94	394,951,148.31
委托贷款本息	143,327,174.74	143,327,174.74
待认证进项税	75,662,931.70	133,031,235.11
合同取得成本	45,924,611.29	10,266,265.13
理财产品	20,000,000.00	
其他	479,511,037.82	361,371,261.07
合计	2,924,877,256.26	2,455,995,752.93

13、发放贷款和垫款

(1) 贷款和垫款按个人和企业分布情况

项目	年末余额	年初余额
个人贷款和垫款	29,709,546.39	63,606,181.25
-信用卡	3,749,546.39	7,996,181.25
-住房抵押	25,960,000.00	55,610,000.00
-其他		
企业贷款和垫款	44,000,000.00	20,000,000.00



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年末余额	年初余额
-贷款		
-贴现		
-其他	44,000,000.00	20,000,000.00
贷款和垫款总额	73,709,546.39	83,606,181.25
减：贷款损失准备	8,482,193.20	5,080,642.72
其中：单项计提数		

(2) 贷款和垫款按行业分布情况

行业分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
建筑业			5,000,000.00	5.98
其他科技推广服务业	18,000,000.00	24.42	10,000,000.00	11.96
其他未列明餐饮业	10,000,000.00	13.57		
文艺创作与表演	8,000,000.00	10.85		
工程和技术研究和试验发展	8,000,000.00	10.85		
其他未列明批发业			5,000,000.00	5.98
其他群众团体	29,709,546.39	40.31	63,606,181.25	76.08
贷款和垫款总额	73,709,546.39	100.00	83,606,181.25	100.00
减：贷款损失准备	8,482,193.20	11.51	5,080,642.72	6.08
其中：单项计提数				
组合计提数	8,482,193.20	11.51	5,080,642.72	6.08
贷款和垫款账面价值	65,227,353.19	88.49	78,525,538.53	93.92

(3) 贷款和垫款按地区分布情况

地区分布	年末余额	比例 (%)	年初余额	比例 (%)
华南地区	63,709,546.39	86.43	83,606,181.25	100.00
华东地区	10,000,000.00	13.57		
贷款和垫款总额	73,709,546.39	100.00	83,606,181.25	100.00
减：贷款损失准备	8,482,193.20	11.51	5,080,642.72	6.08
其中：单项计提数				
组合计提数	8,482,193.20	11.51	5,080,642.72	6.08
贷款和垫款账面价值	65,227,353.19	88.49	78,525,538.53	93.92

(4) 贷款和垫款按担保方式分布情况

项目	年末余额	年初余额
信用贷款	3,749,546.39	7,996,181.25
担保贷款		
附担保物贷款	69,960,000.00	75,610,000.00
其中：抵押贷款	59,960,000.00	75,610,000.00



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年末余额	年初余额
质押贷款	10,000,000.00	
贷款和垫款总额	73,709,546.39	83,606,181.25
减：贷款损失准备	8,482,193.20	5,080,642.72
其中：单项计提数		
组合计提数	8,482,193.20	5,080,642.72
贷款和垫款账面价值	65,227,353.19	78,525,538.53

(5) 逾期贷款

项目	年末余额				合计
	逾期 1 天至 90 天 (含 90 天)	逾期 90 天至 360 天 (含 360 天)	逾期 360 天至 3 年 (含 3 年)	逾期 3 年以上	
信用贷款		1,495,000.00			1,495,000.00
附担保物贷款			35,310,000.00		35,310,000.00
其中：抵押贷款			35,310,000.00		35,310,000.00
合计		1,495,000.00	35,310,000.00		36,805,000.00

续上表

项目	年初余额				合计
	逾期 1 天至 90 天 (含 90 天)	逾期 90 天至 360 天 (含 360 天)	逾期 360 天至 3 年 (含 3 年)	逾期 3 年以上	
信用贷款	200,000.00	300,000.00			500,000.00
附担保物贷款		40,310,000.00	35,000,000.00		75,310,000.00
其中：抵押贷款		40,310,000.00	35,000,000.00		75,310,000.00
合计	200,000.00	40,610,000.00	35,000,000.00		75,810,000.00

(6) 贷款损失准备

项目	本年金额		本上年金额	
	单项	组合	单项	组合
年初余额		5,080,642.72		2,177,525.00
本年计提		3,401,550.48		2,903,117.72
年末余额		8,482,193.20		5,080,642.72



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、债权投资

(1) 债权投资情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广州天力建筑工程有限公司	4,004,521,569.44		4,004,521,569.44	3,995,000,000.00		3,995,000,000.00
东环(北京)物业管理有限公司	1,833,308,176.61		1,833,308,176.61	1,880,000,000.00		1,880,000,000.00
华邦控股集团有限公司	807,500,000.00	123,332,100.00	684,167,900.00	807,500,000.00	19,000,000.00	788,500,000.00
XS 实业集团有限公司	622,399,312.26	179,314,637.37	443,084,674.89	622,399,312.26	143,971,873.24	478,427,439.02
广州空港产业投资集团有限公司	524,964,276.95	15,400,000.00	509,564,276.95	524,964,276.95	15,400,000.00	509,564,276.95
广州汇垠方元投资合伙企业(有限合伙)	496,666,666.66	496,666,666.66		496,666,666.66	496,666,666.66	
深圳市宝能投资集团有限公司	480,942,687.09		480,942,687.09	566,350,254.81		566,350,254.81
广州市景腾房地产投资有限公司	340,000,000.00	340,000,000.00		340,000,000.00	340,000,000.00	
广州市城裕房地产开发有限公司	277,953,075.00		277,953,075.00	121,639,200.00		121,639,200.00
广州凯龙置业有限公司	222,908,687.43		222,908,687.43	222,908,687.43		222,908,687.43
广东鸿源集团有限公司	157,670,000.00		157,670,000.00	157,670,000.00		157,670,000.00
广州清源污水处理有限责任公司	150,000,000.00		150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00
广州柏康宁健康管理有限公司	146,576,804.32		146,576,804.32	138,272,146.72		138,272,146.72
江苏道达风电设备科技有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
广州基金国际控股有限公司私募债	82,391,728.40	82,391,728.40		84,473,368.80	84,473,368.80	
上海汇垠越鹿投资中心(有限合伙)	80,000,000.00		80,000,000.00	80,000,000.00		80,000,000.00
滦平华伟房地产开发有限公司	49,000,000.00	19,000,000.00	30,000,000.00	49,000,000.00		49,000,000.00
南通德普云翰旅游项目开发中心(有限合伙)	22,383,576.22		22,383,576.22	31,459,400.00		31,459,400.00



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额
其他	1,000,000.00		1,000,000.00	54,450,000.00
小 计	10,400,186,560.38	1,256,105,132.43	9,144,081,427.95	1,099,511,908.70
减：一年内到期的债权投资	4,209,521,569.44		4,209,521,569.44	44,000,000.00
合 计	6,190,664,990.94	1,256,105,132.43	4,934,559,858.51	1,099,511,908.70

(2) 期末重要的债权投资

债权项目	面值	票面利率%	实际利率 (%)	到期日
广州天力建筑工程有限公司	4,000,000,000.00	12.00	12.00	2026/6/30
东环（北京）物业管理有限公司	1,780,000,000.00	9.00	9.00	2025/11/18
华邦控股集团有限公司	807,500,000.00	9.00	9.00	2024/10/10
广州空港产业投资集团有限公司	244,964,276.95	6.00	6.00	2021/7/30
广州空港产业投资集团有限公司	280,000,000.00	6.00	6.00	2021/9/30
广州凯龙置业有限公司	423,964,687.43	6.50	6.50	2024/12/19
广州凯龙置业有限公司	20,000,000.00	6.50	6.50	2025/6/01
广州凯龙置业有限公司	12,000,000.00	6.50	6.50	2025/8/25
广州凯龙置业有限公司	12,000,000.00	6.50	6.50	2025/12/28
广州市城裕房地产开发有限公司	150,000,000.00	4.47	4.47	2026/1/26
广州市城裕房地产开发有限公司	121,639,200.00	4.16	4.16	2022/12/31
广州柏康宁健康管理有限公司	30,000,000.00	10.00	10.00	2024/1/16
广州柏康宁健康管理有限公司	55,000,000.00	4.50	4.50	2026/6/30
滦平华伟房地产开发有限公司	49,000,000.00	11.00	11.00	2024/3/20
广州汇垠方元投资合伙企业（有限合伙）	496,666,666.66	13.16	13.16	无期限



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权项目	面值	票面利率%	实际利率 (%)	到期日
江苏道达风机电设备科技有限公司	100,000,000.00	12.00	12.00	2022/12/31
广东鸿源集团有限公司	158,188,261.28	10.00	10.00	2025/3/23
广州清源污水处理有限责任公司	150,000,000.00	0.01	0.01	2023/12/23
深圳市宝能投资集团有限公司	480,942,687.09	10.50	10.50	2022/8/13
XS 实业洪圣沙项目借款余额	622,399,312.26	7.00	7.00	2022/9/03
合计	9,994,265,091.67			

本期计提、收回或转回的减值准备情况

减值准备	第三阶段			合计
	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
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）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	615,540,035.46	143,971,873.24	340,000,000.00	1,099,511,908.70
一转入第二阶段	-19,000,000.00	19,000,000.00		
本期计提	16,918,359.60	139,674,864.13		156,593,223.73
期末余额	613,458,395.06	302,646,737.37	340,000,000.00	1,256,105,132.43

15、长期应收款

(1) 长期应收款按性质披露

项目	期末余额		期初余额		期末折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	坏账准备	
融资租赁款	1,107,448,656.57	132,782,418.22	974,666,238.35	1,190,244,240.91	4.75-8.08、2.35-4.8
其中：未实现融资收益	228,301,065.68		228,301,065.68	-288,214,061.80	4.75-8.08、2.35-4.8
				-288,214,061.80	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		期初余额		期末折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	坏账准备	
分期收款销售商品	707,230,616.82		707,230,616.82	707,230,616.82	
其他	2,756,635,856.14	4,422,770.80	2,752,213,085.34	4,412,237.04	4.9、6.35、 3-8
合 计	4,571,315,129.53	137,205,189.02	4,434,109,940.51	99,059,991.92	4,310,377,221.22

16、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额
	账面余额	坏账准备	账面价值	坏账准备	账面余额	坏账准备	
对合营企业投资	1,823,669,124.22		301,967,927.29		197,418,843.38		1,928,218,208.13
对联营企业投资	36,597,570,760.86		2,863,722,779.93		1,629,472,031.95		37,831,821,508.84
小 计	38,421,239,885.08		3,165,690,707.22		1,826,890,875.33		39,760,039,716.97
长期股权投资减值准备	945,748,058.26		129,453,022.46		5,822,919.82		1,069,378,160.90
合 计	37,475,491,826.82		3,036,237,684.76		1,821,067,955.51		38,690,661,556.07



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确 认的投资 损益	本期增减变动				减值准备 期末余额	
						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	1,724,193,132.14	1,823,669,124.22	272,833,334.00	191,628,488.74	23,344,238.65	35,335,578.53				1,928,218,208.13	64,188,759.67
广州中国市长大厦管理 有限公司	6,067,296.62	7,675,122.67			-1,697,301.73					5,977,820.94	
广州城投智奥发展有限 公司	30,092,600.00	35,222,837.32			3,253,689.57					38,476,526.89	
广州市城然现代农业管 理有限公司	4,000,000.00		4,000,000.00						4,000,000.00	4,000,000.00	
广东广湛城旅游轮有 限公司	12,500,000.00		12,500,000.00		15,610.12					12,515,610.12	
广州佳朋运通创新投资 合伙企业（有限合伙）	90,000,000.00	86,299,855.22			2,678,031.02					88,977,886.24	
广州市建城住房租赁私 募股权投资基金合伙企 业（有限合伙）	4,000,000.00	3,901,690.90			-26,315.86					3,875,375.04	
广州广新资本投资基金 （有限合伙）	1,073,490,363.32	1,370,611,580.39		144,494,000.00	18,734,413.69					1,244,851,994.08	
广州广运商业保理有限 公司	20,000,000.00	21,114,012.61								21,114,012.61	
广州创开投资合伙企业 （有限合伙）	1,000,000.00	989,255.31			-2,291.13					986,964.18	
广州新星翰禧股权投资 合伙企业（有限合伙）	56,716,665.27	110,408,889.48		25,233,196.78	-4,032,908.40					81,142,784.30	
广州新星成长贰号创业 投资合伙企业（有限合 伙）	16,131,568.04	27,566,509.02		2,153,276.10	3,981,933.78					29,395,166.70	
广州科安投资有限公司		18,338.46		18,338.46							
广州科风投资投资企业 （有限合伙）	15,600,000.00	14,315,167.05			436,040.27					14,751,207.32	
广州科风投资有限公司	49,000.00	19,301.61			-3,268.11					16,033.50	
广州城发星印投资合伙 企业（有限合伙）	255,000,000.00		255,000,000.00							255,000,000.00	



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				减值准备期末余额		
						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	期末余额
广州城发弘图股权投资合伙企业（有限合伙）	1,333,334.00		1,333,334.00								1,333,334.00	
广州雾峰山天然矿泉水联营厂	2,981,667.47	2,981,667.47									2,981,667.47	2,981,667.47
广州穗北工业区经济发展有限公司	31,335,578.53	31,335,578.53							31,335,578.53		31,335,578.53	31,335,578.53
广州马潮工业村发展有限公司	86,219,825.68	86,049,858.04			-7,074.81						86,042,783.23	
广州工控智谷文化投资有限公司		19,729,677.40		19,729,677.40								
四川广美创展文化发展有限公司	600,000.00	231,474.85			34,874.84						266,349.69	
珠海市广证珠江壹号文化教育投资企业（有限合伙）	7,500,000.00	440,806.83			-21,194.60						419,612.23	
广州市广证珠江传媒投资企业（有限合伙）	9,575,233.21	4,757,501.06									4,757,501.06	4,757,501.06
二、联营企业	33,240,380,410.11	36,597,570,760.86	1,457,898,143.76	288,687,126.42	144,462,928.27	178,859,978.30	9,245,377.64	55,062,100.47	53,371,884.29	37,831,821,508.84	37,831,821,508.84	1,005,189,401.23
广东广清空港产业新城建设投资发展有限公司	90,000,000.00	81,962,190.39			-475,932.19						81,486,258.20	
中国文化产业投资母基金管理有限公司	13,100,000.00	13,100,000.00									13,100,000.00	
中国文化产业投资基金二期（有限合伙）	1,726,559,182.41	1,852,179,968.08		4,468,603.97	48,227,836.76					53,953,633.13	1,841,985,567.74	
广州城发星光投资合伙企业（有限合伙）	659,868,000.00	662,356,031.39			56,744,058.72						719,100,090.11	
广发银行股份有限公司	6,499,999,995.69	7,722,769,452.83			452,744,627.06	187,480,116.65				57,065,839.44	8,305,928,357.10	
紫荆文化股份有限公司	1,432,261,993.68	1,432,261,993.68									1,432,261,993.68	
广州空港文化旅游发展有限公司	600,000.00	356,979.87			277,595.28						634,575.15	
广州市城投文旅投资控股有限公司	1,530,000.00											
广州城投光影文化传媒投资有限公司	4,499,089.38	2,166,712.96			-1,838,950.65						327,762.31	



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
						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	其他				
广州文轩酷秀文化传媒有限公司		723,335.50		723,335.50									
广州旷境影视投资合伙企业（有限合伙）	8,214.29	8,214.29										8,214.29	
渤海租赁股份有限公司	1,621,436,652.50	1,384,008,769.27			-15,977,513.40	-40,194,548.40						1,327,836,707.47	
广州凯得佳期一号股权投资合伙企业（有限合伙）	200,000,000.00	218,298,292.00			-3,906,177.18							214,392,114.82	
华邦建集团股份有限公司	788,759,936.35	952,378,577.24										952,378,577.24	
广州凯龙置业有限公司	417,776,400.00	432,970,163.52			-11,061,761.56							421,908,401.96	
广州空港城投产业投资私募基金管理有限公司		9,858,523.61		9,863,889.95	5,366.34							0.00	
广东空港城投投资有限公司	178,976,458.85	177,365,568.74			2,247,406.90	-1,779,101.35						177,833,874.29	
广州广泰融达投资合伙企业（有限合伙）	179,100,000.00		179,100,000.00									179,100,000.00	
神州数码控股有限公司	1,694,793,061.13	1,504,137,399.87			5,991,399.74	-7,826,194.40						1,484,688,064.21	
谷东科技有限公司		8,659,728.21		8,659,728.21									
中投国信(北京)科技发展有限公司	15,000,000.00	15,336,196.00			153,724.21							15,489,920.21	
广州柏康宁健康管理有限公司	142,000,000.00	131,914,776.73			-7,361,904.32							124,552,872.41	
广州弘润高新投资合伙企业（有限合伙）	50,400,000.00	68,448,964.98		19,600,000.00	-7,274,486.41							41,574,478.57	
广州超高清产业投资合伙企业（有限合伙）		59,161,582.20		59,157,692.17	-3,890.03							0.00	
开源证券股份有限公司	1,753,301,387.12	2,588,349,637.51	696,474,227.12		103,426,358.20							3,356,441,722.83	
广州登峰新家园有限公司	2,625,000.00	2,532,021.33			-73,175.14							2,458,846.19	
广州富洽能源科技有限公司	1,225,000.00	1,087,374.88			-239,725.16							847,649.72	



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				减值准备期末余额	
						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
广州大学城华电新能源有限公司	132,460,000.00	184,233,004.12			17,627,178.49		25,199,608.00				176,660,574.61
广州综合能源有限公司	24,000,000.00	24,080,949.37	4,500,000.00		-15,163.44						28,565,785.93
广州空港智投建设有限公司	2,000,000.00	1,042,970.16			-204,596.35						838,373.81
广州兴新输投资有限公司	4,000,000.00	5,584,649.44			516,560.45		262,520.00				5,838,709.89
广州新星成长叁号创业投资合伙企业（有限合伙）	493,884.53	2,553,170.96		768,278.71	519,152.78						2,304,045.03
广州安芙兰创业投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	10,000,000.00		2,000,000.00							8,000,000.00
广州合赢投资合伙企业（有限合伙）	31,296,000.00	31,155,680.99		16,062,660.00	5,234,390.11						20,327,411.10
广州中以生物产业投资基金合伙企业（有限合伙）	75,879,015.23	58,622,488.25			-47,155.34						58,575,332.91
广州钻石交易中心有限责任公司	6,000,000.00	4,223,464.93			-699,290.04						3,524,174.89
上海爱建集团股份有限公司	1,614,642,760.70	1,844,787,970.60								1,844,787,970.60	
联创凯兴私募基金（珠海横琴）有限公司	1,500,000.00	1,605,937.96			-335,886.08						1,270,051.88
国新央企运营投资基金管理（广州）有限公司	35,000,000.00	76,705,826.85			6,607,657.01		5,622,294.88				77,691,188.98
国机智能科技有限公司	200,000,000.00	233,145,921.24			12,574,161.55	-225,630.51	2,496,623.90				242,997,828.38
广州新星花城创业投资合伙企业（有限合伙）	4,385,902.97	9,841,844.18		2,432,929.86	-953,916.14						6,454,998.18
广州新星贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	40,000,000.00	37,775,930.80			-3,125,180.36						34,650,750.44
北京汇垠协同投资有限公司	8,750,000.00	8,493,170.51									8,493,170.51
广州祥佳融资租赁有限公司	36,825,600.00	39,502,672.54									39,502,672.54
广州民河金融信息科技有限公司	4,000,000.00	1,387,443.01									1,387,443.01



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				减值准备期末余额	
						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
广州中小微企业金融服务区管理有限公司	10,000,000.00	8,515,143.78			-696,720.70					7,818,423.08	
国通信达（北京）资产管理有限责任公司	1,200,000.00	935,664.35								935,664.35	935,664.35
广东城发顺盛股权投资企业（有限合伙）	20,684,294.70	23,453,403.67	9,959,912.21		233,769.11					13,727,260.57	
广州林发股权投资管理企业（有限合伙）	29,000,000.00	59,849,488.49			959,343.00					60,808,831.49	
广东城发顺盛创新股权投资合伙企业（有限合伙）		8,375,902.45	8,250,000.00		-6,040.00				-119,862.45	0.00	
广州城发智创股权投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	50,965,587.72			-100,317.89					50,865,269.83	
北京希世纪影视文化发展有限公司	48,880,000.00	48,880,000.00								48,880,000.00	48,880,000.00
东莞市莞信汇垠私募基金管理有限公司	5,000,000.00	86,041.25			-80,096.79					5,944.46	
恩康药业科技（广州）有限公司	20,000,000.00	21,709,428.23			-1,701,548.96		178,691.24			20,186,570.51	
佛山科信泰创业投资合伙企业（有限合伙）	79,159,435.78	79,323,807.14			-75,887,106.38					3,436,700.76	
佛山信保科金股权投资合伙企业（有限合伙）	15,435,000.00	14,899,023.51			-6,268.71					14,892,754.80	
富荣基金管理有限公司	100,000,000.00	51,282,988.49			-9,223,011.05					42,069,977.44	
广东汇垠海德股权投资管理有限公司	5,810,846.01	5,987,910.72			-324,182.59					5,663,728.13	
广东明朗智能科技有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	10,000,000.00
广东省新粤私募基金管理有限公司	4,900,000.00	5,758,896.03			899,574.64					6,658,470.67	
广东微量元素生物科技有限公司		21,961,994.95	21,961,994.95								
广东研捷医药科技有限公司	5,000,000.00	4,303,324.05								4,303,324.05	4,303,324.05
广东亿尚特远程教育服务有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00								10,000,000.00	10,000,000.00



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				减值准备期末余额		
						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	期末余额
广东永士达医疗科技有限公司	12,820,000.00	12,048,078.49		180,000.00							11,868,078.49	
广东植物生物技术股份有限公司	14,300,000.00	20,327,836.49			485,411.98						20,813,248.47	
广发基金管理有限公司	529,119,263.27	887,669,838.15			195,280,596.96	-479,192.78		60,000,000.00			1,022,471,242.33	
广州汽车集团股份有限公司	5,632,120,290.04	7,778,795,420.83			347,805,022.55			7,920,611.16			7,423,069,787.12	
广州艾珂斯大电子有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00									6,000,000.00	6,000,000.00
广州安达精密工业股份有限公司	12,000,000.00	8,356,137.67									8,356,137.67	8,079,821.82
广州奥迪通用照明有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00									8,000,000.00	8,000,000.00
广州白云蓝天电子科技有限公司	4,500,000.00											
广州白云蓝天医疗设备有限公司	500,000.00	678,076.75			60,794.85						738,871.60	
广州产投爱安股权投资合伙企业（有限合伙）	540,254,714.84	538,911,481.64			262,510,635.53						276,400,846.11	
广州晨新自控设备有限公司	5,000,000.00	2,703,987.09									2,703,987.09	
广州创加壹投资企业（有限合伙）	1,711,286.52	2,898,125.37		319,961.00	319,947.35						2,898,111.72	
广州创科轨道交通产业投资发展基金合伙企业（有限合伙）	10,010,000.00	11,619,836.30			2,772,308.87						14,392,145.17	
广州创智轨道交通产业投资企业（有限合伙）	46,080,881.56	23,400,626.86			1,743,603.88						25,144,230.74	
广州达博生物制品有限公司	30,000,000.00	29,718,237.54			-491,229.43						29,227,008.11	
广州多买网络技术有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	3,000,000.00
广州番禺区科金二号创业投资合伙企业（有限合伙）	19,500,000.00	18,944,323.63			169,011.70						19,113,335.33	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确 认的投资 损益	本期增减变动			计提减值 准备	其他	期末余额	减值准备 期末余额
						其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现 金股利或 利润				
广州番禺区科金一号创业投资合伙企业（有限合伙）	19,500,000.00	14,047,766.40			-8,642,615.81						5,405,150.59	
广州关键电子技术有限公司	3,000,000.00	5,224,071.15			140,181.44						5,364,252.59	
广州广发信德二期创业投资合伙企业（有限合伙）	26,004,017.70	42,791,297.72		2,470,720.00	-3,910,024.02						36,410,553.70	
广州广发信德健康创业投资基金合伙企业（有限合伙）	30,369,051.59	40,198,496.59		13,791,750.00	291,953.15						26,698,699.74	
广州海朗壹投资企业（有限合伙）	7,870,000.00	6,643,218.06			-1,606.29						6,641,611.77	
广州瀚讯科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00	3,000,000.00
广州和实生物技术有限公司	10,000,000.00	12,835,335.53			159,251.96						12,994,587.49	
广州互转通电子有限公司	300,000.00	300,000.00									300,000.00	300,000.00
广州华利科金拾号股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000,000.00	5,000,000.00									5,000,000.00	5,000,000.00
广州汇文科兴股权投资基金中心（有限合伙）	10,150,000.00	9,963,706.77									9,963,706.77	9,963,706.77
广州汇垠澳丰股权投资基金管理有限公司	4,000,000.00	33,676,035.14			-33,676,035.14							
广州工创汇吉私募基金管理有限公司	4,900,520.55	8,152,627.09			268,078.11						8,420,705.20	
广州汇垠启文股权投资基金管理有限公司	3,500,000.00	537,071.57			-1,570.73						535,500.84	309,130.84
广州技术产权交易所股份有限公司	900,000.00	900,000.00									900,000.00	900,000.00
广州开发区科金若时创业投资合伙企业（有限合伙）	24,000,000.00	22,587,681.65			-10,988,284.92				682,115.46		12,281,512.19	
广州科金弘广股权投资合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	19,977,449.70			-9,659,640.37						10,317,809.33	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动			其他	期末余额	减值准备期末余额
						其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			
广州科金泰私募股权投资合伙企业（有限合伙）	37,240,000.00	35,141,744.49			-12,270,954.10					22,870,790.39	
广州科金城创业投资企业（有限合伙）		48,187,162.89	48,187,162.89								
广州科金聚创业投资企业（有限合伙）		1,012,042.62	1,012,042.62								
广州科金砺风股权投资合伙企业（有限合伙）	7,000,000.00	6,343,261.10					6,343,261.10			6,343,261.10	6,343,261.10
广州猎旗网络科技有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00								6,000,000.00	6,000,000.00
广州联新迪光电科技有限公司	360,000.00	360,000.00								360,000.00	360,000.00
广州卢氏仕通智能科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00								1,000,000.00	1,000,000.00
广州南沙资讯科技园有限公司	10,000,000.00										
广州南粤基金集团有限公司	130,000,000.00	162,699,340.89			1,809,662.26					164,509,003.15	
广州纽健生物科技有限公司	5,000,000.00	3,075,652.68			-584,564.72					2,491,087.96	
广州普原势赢投资管理合伙企业（有限合伙）	18,000,000.00	17,999,105.91			-3,605.21					17,995,500.70	
广州奇艺果信息科技有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00								4,000,000.00	4,000,000.00
广州清控汇垠资产管理合伙企业	30,000,000.00	20,020,046.36			-20,956.29					19,999,090.07	
广州清控汇垠资产管理合伙企业		7,392,647.88			150,662.60					7,543,310.48	
广州瑞凯广告股份有限公司	12,404,648.34	12,404,648.34								12,404,648.34	12,404,648.34
广州市高科通信技术股份有限公司	15,000,000.00	21,574,713.74			1,872,420.20			230,625.00		23,216,508.94	
广州市好一世仪器有限公司	2,550,000.00	2,365,899.52								2,365,899.52	2,365,899.52
广州市科思特新通讯技术有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00								3,000,000.00	3,000,000.00



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				减值准备期末余额	
						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
广州市旷世科技发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00									5,000,000.00
广州市纽帝亚资讯科技有限公司	10,000,000.00	9,701,939.85									9,701,939.85
广州天睿科金股权投资合伙企业（有限合伙）	8,114,302.26	7,999,979.62									7,999,979.62
广州威生医药科技有限公司	5,000,000.00	2,650,667.54			234,175.79				7,999,979.62		2,884,843.33
广州西风软件与系统有限责任公司	1,450,000.00	1,450,000.00									1,450,000.00
广州新诚生物科技有限公司	5,000,000.00	4,804,315.79									4,804,315.79
广州因赛生物科技有限公司	300,000.00	300,000.00									300,000.00
广州垠隆投资合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	9,481,079.14			-179,190.21						9,301,888.93
广州盈铨私募股权投资基金管理有限公司	4,720,305.18	1,019,029.41			1,390,462.12						2,409,491.53
广州永诺生物科技有限公司	2,374,100.00	2,379,215.17			-385,974.21		445,720.00				2,439,824.53
广州粤开科金股权投资合伙企业（有限合伙）	30,000,000.00	22,292,199.69			4,000,544.00						26,292,743.69
广州云客数字技术有限公司	10,000,000.00	9,653,002.75									9,653,002.75
广州智惟高教育科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00									3,000,000.00
广州中孚懿德股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	19,291,062.36			-323,819.63			13,226,048.03			32,193,290.76
广州众鑫达科技有限公司	5,000,000.00	5,262,464.80									5,262,464.80
国联科金（平潭）股权投资合伙企业（有限合伙）	4,830,985.91	26,544,704.83		12,077,464.79	2,357,506.32						16,824,746.36
鹤山市产业投资基金合伙企业（有限合伙）	395,611.35	387,647.37		22,236.71	14,914.25						380,324.91



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				减值准备期末余额	
						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
鹤山市城镇建设发展基金合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	964,984.36			-6,221.55					958,762.81	
鹤山市粤教股权投资基金合伙企业（有限合伙）	25,000,000.00	219,136.81			-196,586.93					22,549.88	
湖南江垠天星股权投资私募基金管理有限公司	4,000,000.00										
华联汇垠股权投资基金管理（横琴）有限公司	20,000,000.00	17,445,610.64						17,445,610.64		17,445,610.64	17,445,610.64
嘉兴市全程信息科技有限公司	4,970,535.34	5,000,000.00		29,464.66						4,970,535.34	4,970,535.34
江门市弘科股权投资合伙企业（有限合伙）	26,312,143.67	31,679,604.40		3,687,856.33	-585,691.57			62,143.67		27,343,912.83	27,343,912.83
蓝鸽集团有限公司	14,540,625.00	8,017,607.22								8,017,607.22	8,017,607.22
民加科风信息技术有限公司	40,000,000.00	45,083,830.74								45,083,830.74	45,083,830.74
宁波亚诺世得投资合伙企业（有限合伙）	113,586,462.40	102,866,877.30			-119,398.48					102,747,478.82	102,747,478.82
上海华豚企业管理有限公司	501,000,000.00	411,524,514.07						23,273,249.11		411,524,514.07	393,850,558.31
上海江垠浦通股权投资基金管理有限公司	22,500,000.00	7,338,714.93			76,428.87					7,415,143.80	7,415,143.80
深圳科之美新材料科技有限公司	3,000,000.00	4,091,066.44			-520,023.27					3,571,043.17	3,571,043.17
深圳前海雷雨创业投资企业（有限合伙）	11,820,231.33	6,976,354.86			-1,489.50					6,974,865.36	6,974,865.36
深圳市博声医疗器械有限公司	1,714,286.00	2,050,632.56								2,050,632.56	2,050,632.56
深圳市丹阳铭石投资中心（有限合伙）	18,000,000.00	17,926,720.27								17,926,720.27	17,926,720.27
深圳市科金联道智盈投资合伙企业（有限合伙）		19,851,116.68		19,851,116.68							
穗雨控股有限公司	900,000,000.00	534,609,177.95			-86,412,010.96			1,573,163.16		449,610,125.61	449,610,125.61
提艾提氮空间（广州）信息技术有限公司		2,803,736.26		2,803,736.26							



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动					减值准备 期末余额				
			增加投资	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	期末余额
珠海横琴汇垠明安基金 管理有限公司	3,000,000.00	14,416,074.12			-134,419.25						14,281,654.87	
珠海汇垠汇恒股权投资 基金管理有限公司	4,000,000.00	4,006,256.39			-70,330.42						3,935,925.97	
珠海市汇垠德馨股权投 资基金管理有限公司	34,193,079.85	33,850,673.54			2,460,552.94						36,311,226.48	
广州基金国际控股有限 公司	324,490,689.43	235,099,527.36									229,306,072.20	229,306,072.20
中策国际有限公司	134,005,234.18	56,007,517.95			-1,378,109.57						53,268,719.02	
KapokWishInvestmentLimit ed	2.79	1.97									1.93	
广州粤新动能股权投资 合伙企业（有限合伙）	10,596,332.49	10,524,109.54			-36,075.10						10,488,034.44	
广州市丹蓝生物科技有 限公司	2,380,000.00											
广州丹康医药生物有限 公司	2,620,000.00											
广州潮享创业投资基金 合伙企业（有限合伙）	65,000,000.00	64,232,869.02			-436,645.04						63,796,223.98	
广州盈铨产业投资基金 合伙企业（有限合伙）		18,359,672.31		18,359,672.31								
广州增城工创新科技股 权投资合伙企业（有限合 伙）	25,500,000.00	25,353,089.96			-294,723.14						25,058,366.82	
广东天普生化医药股份 有限公司	1,119,525,967.42	1,106,105,284.80			134,551,926.49						1,186,005,930.57	
北方矿业股份有限公司	182,718,683.01	169,446,585.13			24,872,320.93						224,901,115.46	
广州市恒强科金产业投 资基金合伙企业（有限 合伙）	20,000,000.00			20,000,000.00	46,776.08						20,046,776.08	
广州瑞臻再生医学科技 有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	-867,954.92						19,132,045.08	
广州广商鑫石产业投资 基金合伙企业（有限合 伙）	50,000,000.00	44,573,537.63			3,287,448.68						47,860,986.31	



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动			计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
						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				
梅州市主平台产业发展基金合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00		1,000,000.00		672.17						1,000,672.17	
广州市润合咨询有限公司	760,200,000.00	561,353,790.50	177,100,000.00		-9,140,632.97						729,313,157.53	
广州程锦房地产开发有限公司	40,000,000.00	4,000,472.73	36,000,000.00		-17,966,810.99						22,033,661.74	
广州锦泷房地产开发有限公司	300,000,000.00	246,305,223.27	53,664,000.00		-293,611.39						299,675,611.88	
广州空港城投发展有限公司	96,000,000.00	85,067,819.97			-1,489,488.36						83,578,331.61	
白云农工商（香港）有限公司	1,386,000.00	1,386,000.00									1,386,000.00	
广东白云国际科学研究院有限公司	1,500,000.00	52,717.70									52,717.70	
广州宏晟置业有限公司	600,000.00	600,000.00									600,000.00	600,000.00
番禺南沙电力有限公司	76,037,942.09	76,037,942.09	22,027.52	22,027.52	-8,478.05						76,029,464.04	
广州市番禺莲花山电力有限公司	41,075,283.30	25,880,043.29	84,315.58	84,315.58	-150,163.09						25,729,880.20	
广州市番禺区电气工程有限公司	11,955,196.57	6,445,716.36	1,878,573.54	1,878,573.54	886,894.03						7,332,610.39	
广西南方米粉有限责任公司	20,000,000.00							20,000,000.00			20,000,000.00	20,000,000.00
广西先锋投资有限公司	13,800,000.00				1,972,137.99				1,672,800.00		9,636,051.18	
广西瑞东投资有限公司	13,000,000.00							13,000,000.00			13,000,000.00	13,000,000.00
广西天天快充充电桩服务有限公司	8,935,277.62				549,500.00				402,500.00		10,628,902.59	
广西博阳电气制造有限公司	4,900,000.00								4,900,000.00		4,900,000.00	4,900,000.00
柳州南网产业园运营有限公司	3,400,000.00				14,369.29				3,237,481.94		3,251,851.23	
广西上思平福水电有限公司	1,500,000.00				776,069.68				3,797,916.05		4,573,985.73	



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				减值准备期末余额	
						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
广西迎凯信息科技有限公司	155,343.46						155,343.46				155,343.46
三江侗族自治县通海辉绿岩有限责任公司	1,000,000.00						1,000,000.00				1,000,000.00
广州电子泊车管理有限公司	2,040,000.00	4,119,863.22			-1,235,254.37						2,884,608.85
广州空港建设产融有限公司	98,000,000.00	33,477,650.85			-17,881.62						33,459,769.23
江垠城投股权投资基金管理有限公司	51,000,000.00	41,568,400.15			-1,077,719.08						40,490,681.07
南网战新产业投资基金（广州）合伙企业（有限合伙）	274,075,000.00	6,000,000.00	268,075,000.00		-130,540.73						273,944,459.27
广州市金慧眼网吧连锁有限公司	4,000,000.00	3,829,490.52			6,052.38						3,835,542.90
广州金幕影业有限公司	643,600.00	579,706.47			-22,117.51						557,588.96
广州市金鸿基影业有限公司	200,000.00										
广州市德利丰食品有限公司	5,200,000.00	8,070,964.40			605,624.62			400,000.00	58,603.49		8,335,192.51
广州市美时包装材料有限责任公司	3,500,000.00	4,320,963.35			566,711.53			286,936.13	24,563.23		4,625,291.98
湖南莲美食品股份有限公司	28,142,900.00	29,745,995.72			1,118,065.33			1,367,583.60	-361,319.47		29,135,157.98
广东广梅预制菜产业投资基金合伙企业（有限合伙）	7,060,610.00	6,915,974.80			-71,437.63						6,844,537.17
广州广酒产投产业投资基金合伙企业（有限合伙）	4,500,000.00	4,519,614.64			23,929.71						4,543,544.35
广州流溪河灌区荔湖电站有限责任公司	3,000,000.00	3,017,143.74			334,012.11			266,400.00			3,084,755.85
惠州市力创五金制品有限公司	7,070,000.00	6,258,218.28			-458,986.51						5,799,231.77
广州珠江小额贷款股份有限公司	60,000,000.00	48,514,886.89			-16,435.24						48,498,451.65



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				减值准备期末余额
						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	
福建珠江埃诺教育管理 有限公司	4,800,000.00	1,444,509.63								1,444,509.63
珠海市广证珠江文化投 资管理有限公司	600,000.00	1,508,272.34	16,730.56							1,525,002.90
合 计	34,964,573,542.25	38,421,239,885.08	1,730,731,477.76	480,315,615.16	167,807,166.92	178,859,978.30	9,245,377.64	90,397,679.00	53,371,864.29	1,069,378,160.90



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要合营企业的主要财务信息（划分为持有待售的除外）

项 目	广州广新资本投资基金（有限合伙）	
	期末数	年初数
流动资产	154,111,506.35	283,467,358.85
非流动资产	1,353,557,317.01	1,376,511,786.08
资产合计	1,507,668,823.36	1,659,979,144.93
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
净资产	1,507,668,823.36	1,659,979,144.93
按持股比例计算的净资产份额	1,244,851,994.07	1,370,611,580.38
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	1,244,851,994.07	1,370,611,580.38
存在公开报价的权益投资的公允价值		

续：

项 目	广州广新资本投资基金（有限合伙）	
	本期发生额	上期发生额
营业收入		
财务费用	-3,253,860.35	-16,662,028.25
所得税费用		
净利润	-10,979,014.19	158,510,844.82
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-10,979,014.19	158,510,844.82
企业本期收到的来自合营企业的股利	144,494,000.00	78,026,760.00

(4) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	上海爱建集团股份有限公司		广州汽车集团股份有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数
流动资产	8,199,288,051.47	10,121,006,643.63	97,941,075,681.00	102,540,561,427.00
非流动资产	15,750,104,848.54	13,558,912,655.92	114,967,822,364.00	120,525,255,198.00
资产合计	23,949,392,900.01	23,679,919,299.55	212,908,898,045.00	223,065,816,625.00
流动负债	6,132,475,141.73	6,855,041,155.64	79,839,842,724.00	82,352,276,863.00
非流动负债	5,853,064,589.03	4,270,518,643.27	16,640,513,410.00	18,646,745,409.00
负债合计	11,985,539,730.76	11,125,559,798.91	96,480,356,134.00	100,999,022,272.00
净资产	11,963,853,169.25	12,554,359,500.64	116,428,541,911.00	122,066,794,353.00
按持股比例计算的净资产份额	1,049,011,192.83	1,100,252,033.78	4,218,773,272.57	4,349,661,908.58



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	上海爱建集团股份有限公司		广州汽车集团股份有限公司	
	期末数	年初数	期末数	年初数
调整事项	795,776,777.77	744,535,936.82	3,204,296,514.55	3,429,133,512.25
对联营企业权益投资的账面价值	1,844,787,970.60	1,844,787,970.60	7,423,069,787.12	7,778,795,420.83

续：

项 目	上海爱建集团股份有限公司		广州汽车集团股份有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,561,631,717.22	1,801,135,748.09	66,928,657,602.00	74,740,864,914.00
净利润	187,760,832.21	247,885,957.73	-5,770,457,814.00	-493,174,384.00
终止经营的净利润				
其他综合收益	-783,568.59			
综合收益总额	186,977,263.62	247,885,957.73	-5,770,457,814.00	-493,174,384.00
企业本期收到的来自联营企业的股利		2,765,154.19	7,920,611.16	51,483,972.00

17、其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
中国南方航空集团有限公司	11,537,590,500.00	9,880,071,700.00
招商银行股份有限公司	1,890,050,451.00	1,764,346,383.00
雪松实业集团有限公司	1,396,986,297.55	1,997,155,441.14
广州万孚生物技术股份有限公司	971,612,685.25	1,102,472,925.42
广州市碧城科技投资有限公司	879,222,894.01	919,556,546.43
南方电网数字电网研究院有限公司	818,489,179.53	233,989,200.00
广州农村商业银行股份有限公司	757,700,419.36	827,951,991.12
恒大地产集团有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00
桂林银行股份有限公司	347,722,544.40	
华夏电影发行有限责任公司	110,980,606.02	108,992,368.01
广东省建筑设计研究院有限公司	95,823,356.30	91,415,857.51
柳州市区农村信用合作联社	58,623,907.44	
德润融资租赁股份有限公司	46,229,783.70	46,815,623.28
联想控股有限公司	43,396,223.73	39,883,038.91
鸿基创能科技（广州）有限公司	22,242,382.11	22,242,382.11
广州越秀新兴产业创业投资合伙企业（有限合伙）	21,000,000.00	21,000,000.00
南方基金管理股份有限公司	16,922,900.00	
广州万协通信息技术有限公司	15,582,450.00	15,582,450.00
汇添富基金管理股份有限公司	13,735,680.00	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
华安基金管理有限公司	12,507,840.00	10,763,760.00
上海奥威科技开发有限公司	9,612,954.90	8,935,561.21
河池市良湾水电开发有限公司	9,453,280.00	
广州市城裕房地产开发有限公司	7,092,375.10	8,008,400.00
河池市区农村信用合作联社	6,330,000.00	
广州市盾建建设有限公司	5,260,409.37	5,201,598.24
广州市城实投资有限公司	5,141,921.18	5,141,921.18
中金基金管理有限公司	5,131,005.00	5,292,000.00
衡东县绿然家禽养殖专业合作社	5,063,838.14	5,063,838.14
梧州市区农村信用合作联社	4,500,000.00	
江河水务（惠东）有限公司 2%	2,688,000.00	2,688,000.00
广西昭平县百花滩水力发电有限公司	1,183,000.00	
广西德保农村商业银行股份有限公司	839,700.00	
广州南沙广业生态发展有限公司	281,100.00	
河池市宜州区围新电站	200,000.00	
靖西市国门乐泉生态养殖专业合作社	160,000.00	
广州珠水同嘉房地产开发有限公司	100,000.00	100,000.00
广西三江农村商业银行股份有限公司	93,300.00	
广西宁明农村商业银行股份有限公司	88,600.00	
广西岑溪农村商业银行股份有限公司	22,000.00	
广州金雨商务服务有限公司		
北京力控元通科技有限公司		525,242.10
合 计	19,819,661,584.09	17,823,196,227.80



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 期末其他权益工具投资情况

项目名称	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	本期末累计计入其他综合收益的利得和损失	因终止确认转入留存收益的累计利得和损失	终止确认的原因
中国南方航空集团有限公司		1,657,518,800.00	1,537,590,500.00		
招商银行股份有限公司	89,788,620.00	125,704,068.00	1,738,682,233.64		
雪松实业集团有限公司		-600,169,143.59	-2,248,081,839.06		
广州万孚生物技术股份有限公司	19,678,231.60	-130,860,240.17	766,528,168.58		
广州市碧城科技投资有限公司		-40,333,652.42	129,222,894.01		
南方电网数字电网研究院有限公司	1,449,000.00	584,499,979.53	619,849,992.68		
广州农村商业银行股份有限公司	11,120,380.77	-70,251,571.76	-2,034,108,062.27		
恒大地产集团有限公司			-9,300,000,000.00		
桂林银行股份有限公司	2,483,732.46		260,219,619.90		
华夏电影发行有限责任公司	300,000.00	1,988,238.01	109,180,606.02		
广东省建筑设计研究院有限公司	3,580,500.00	4,407,498.79	-11,891,523.62		
柳州市区农村信用合作联社	516,568.89		11,993,156.44		
德润融资租赁股份有限公司		-585,839.58	-23,770,216.30		
联想控股有限公司		3,513,184.82	-144,939,356.05		
鸿基创能科技（广州）有限公司			12,242,382.11		
广州越秀新兴产业创业投资合伙企业（有限合伙）	214,815.54				
南方基金管理股份有限公司		4,997,900.00	4,997,900.00		
广州万协通信息技术有限公司			5,582,450.00		
汇添富基金管理股份有限公司	317,721.60	4,008,480.00	4,008,480.00		
华安基金管理有限公司	387,860.00	1,744,080.00	2,910,240.00		
上海奥威科技开发有限公司		677,393.69	-10,387,045.10		
河池市良湾水电开发有限公司	158,767.38				



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益 的利得或损失	本期末累计计入其他综 合收益的利得和损失	因终止确认以转入留存收 益的累计利得和损失	终止确认的原因
广州市城裕房地产开发有限公司		-916,024.90	-916,024.90		
河池市区农村信用合作联社	2,250,000.00				
广州市盾建建设有限公司	211,500.00	58,811.13	760,409.37		
广州市城实投资有限公司	242,197,500.00		41,921.18		
中金基金管理有限公司	220,794.00	246,165.00	502,755.00	37,410.00	出售
衡东县绿然家禽养殖专业合作社	510,502.03	510,502.03			
梧州市区农村信用合作联社	39,540.97				
江河水务（惠东）有限公司 2%					
广西昭平县百花滩水力发电有限公司					
广西德保农村商业银行股份有限公司					
广州南沙广业生态发展有限公司					
河池市宜州区围新电站	26,450.56				
靖西市国门乐泉生态养殖专业合作社					
广州珠江同嘉房地产开发有限公司					
广西三江农村商业银行股份有限公司	1,673.85				
广西南宁明农村商业银行股份有限公司	1,310.94				
广西岑溪农村商业银行股份有限公司	378.81				
广州金雨商务服务有限公司			-250,000.00		
北京力控元通科技有限公司				525,242.10	已处置
国泰君安证券股份有限公司（佳期创鼎新三板一号基金）			-12,104,000.00		
首誉光控资产管理有限公司（乐视影业股权投资）			-20,000,000.00		
合 计	375,455,849.40	1,546,758,628.58	-8,602,134,358.37	562,652.10	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

18、其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
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	2,704,484,174.50	2,682,019,800.75
其中：权益工具	2,704,484,174.50	2,682,019,800.75

19、投资性房地产

(1) 以成本计量

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		购置或计提	自用房地产或存货转入	处置	转为自用房地产	
一、账面原值合计	1,539,015,683.11	127,633,229.35	19,964,567.29	1,646,684,345.17		1,646,684,345.17
1、房屋、建筑物	1,498,553,333.38	126,880,406.46	19,964,567.29	1,605,469,172.55		1,605,469,172.55
2、土地使用权	40,462,349.73	752,822.89		41,215,172.62		41,215,172.62
二、累计折旧和累计摊销合计	506,081,366.59	115,212,641.14	11,125,378.73	610,168,629.00		610,168,629.00
1、房屋、建筑物	489,752,180.51	114,209,075.76	11,125,378.73	592,835,877.54		592,835,877.54
2、土地使用权	16,329,186.08	1,003,565.38		17,332,751.46		17,332,751.46
三、投资性房地产账面净值合计	1,032,934,316.52	—	—	1,036,515,716.17		1,036,515,716.17
1、房屋、建筑物	1,008,801,152.87	—	—	1,012,633,295.01		1,012,633,295.01
2、土地使用权	24,133,163.65	—	—	23,882,421.16		23,882,421.16
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	6,071,263.64	—	—	6,071,263.64		6,071,263.64
1、房屋、建筑物	6,071,263.64	—	—	6,071,263.64		6,071,263.64
五、投资性房地产账面价值合计	1,026,863,052.88	—	—	1,030,444,452.53		1,030,444,452.53
1、房屋、建筑物	1,002,729,889.23	—	—	1,006,562,031.37		1,006,562,031.37
2、土地使用权	24,133,163.65	—	—	23,882,421.16		23,882,421.16



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 以公允价值计量

项 目	期初公允价值	购置	本期增加		本期减少		期末公允价值
			自用房地产或存 货转入	公允价值变动 损益	处 置	转为自用房地产	
一、成本合计	23,592,885,953.62	470,923,359.25	9,110,892,472.75	193,092,969.63	59,820,334.02	32,921,788,481.97	
其中：1、房屋、建筑物	23,032,483,456.72	408,131,708.31	9,110,892,472.75	105,816,678.31	59,820,334.02	32,385,870,625.45	
2、土地使用权	560,402,496.90	62,791,650.94		87,276,291.32		535,917,856.52	
二、公允价值变动合计	5,562,857,034.47			560,516,276.43		6,129,370,127.01	
其中：1、房屋、建筑物	5,571,015,422.19			553,670,638.43		6,117,728,549.41	
2、土地使用权	-8,158,387.72			6,845,638.00		11,641,577.60	
三、投资性房地产账面价值 合计	29,155,742,988.09	470,923,359.25	9,110,892,472.75	166,277,582.86	80,638,904.68	39,051,158,608.98	
其中：1、房屋、建筑物	28,603,498,878.91	408,131,708.31	9,110,892,472.75	103,825,508.86	68,769,014.68	38,503,599,174.86	
2、土地使用权	552,244,109.18	62,791,650.94		62,452,074.00	11,869,890.00	547,559,434.12	

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产

项 目	账面价值	原因
划拨的保障房、商铺及车库	9,788,898,550.38	未变更完成



20、固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	99,780,883,950.46	100,929,502,145.67
固定资产清理	2,178,163.06	408,950.45
合 计	99,783,062,113.52	100,929,911,096.12

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	133,564,734,693.74	7,124,614,459.85	4,144,464,504.61	136,544,884,648.98
其中：土地资产	250,014,225.65	1,422,933.19		251,437,158.84
房屋及建筑物	34,115,688,822.85	3,502,577,568.07	2,310,305,917.84	35,307,960,473.08
机器设备	8,835,561,961.79	875,111,179.15	162,962,514.50	9,547,710,626.44
运输工具	925,116,924.68	717,538,167.30	87,317,214.54	1,555,337,877.44
电子设备	1,332,662,037.49	194,092,567.33	26,842,864.29	1,499,911,740.53
办公设备	897,010,639.38	198,133,295.67	38,238,605.58	1,056,905,329.47
酒店业家具	1,433,603.98			1,433,603.98
其他	87,207,246,477.92	1,635,738,749.14	1,518,797,387.86	87,324,187,839.20
二、累计折旧合计	32,500,882,936.52	4,737,428,850.43	631,851,271.13	36,606,460,515.82
其中：土地资产	—	—	—	—
房屋及建筑物	10,564,775,163.06	1,968,979,789.82	228,604,251.31	12,305,150,701.57
机器设备	4,554,628,036.86	769,501,334.49	142,507,784.89	5,181,621,586.46
运输工具	554,376,413.10	426,773,060.55	77,243,820.19	903,905,653.46
电子设备	729,688,446.97	150,713,155.30	25,102,467.12	855,299,135.15
办公设备	571,459,286.16	183,880,841.07	35,202,788.58	720,137,338.65
酒店业家具	1,284,408.06	1,254.00		1,285,662.06
其他	15,524,671,182.31	1,237,579,415.20	123,190,159.04	16,639,060,438.47
三、账面净值合计	101,063,851,757.22	—	—	99,938,424,133.16
其中：土地资产	250,014,225.65	—	—	251,437,158.84
房屋及建筑物	23,550,913,659.79	—	—	23,002,809,771.51
机器设备	4,280,933,924.93	—	—	4,366,089,039.98
运输工具	370,740,511.58	—	—	651,432,223.98
电子设备	602,973,590.52	—	—	644,612,605.38
办公设备	325,551,353.22	—	—	336,767,990.82
酒店业家具	149,195.92	—	—	147,941.92
其他	71,682,575,295.61	—	—	70,685,127,400.73
四、减值准备合计	134,349,611.55	24,439,058.06	1,248,486.91	157,540,182.70
其中：土地资产	—	—	—	—



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	27,010,694.91	2,042,021.25	333,919.67	28,718,796.49
机器设备	106,668,164.84	21,345,096.65	912,475.20	127,100,786.29
运输工具	17,262.14			17,262.14
电子设备		0.39		0.39
办公设备	35,716.75		2,092.04	33,624.71
酒店业家具				
其他	617,772.91	1,051,939.77		1,669,712.68
五、账面价值合计	100,929,502,145.67	—	—	99,780,883,950.46
其中：土地资产	250,014,225.65	—	—	251,437,158.84
房屋及建筑物	23,523,902,964.88	—	—	22,974,090,975.02
机器设备	4,174,265,760.09	—	—	4,238,988,253.69
运输工具	370,723,249.44	—	—	651,414,961.84
电子设备	602,973,590.52	—	—	644,612,604.99
办公设备	325,515,636.47	—	—	336,734,366.11
酒店业家具	149,195.92	—	—	147,941.92
其他	71,681,957,522.70	—	—	70,683,457,688.05

注：上述“其他”固定资产中有 51,322,722,578.18 元系按照广州市政府有关部门的市政建设规划投资形成的市政基础设施，属于公益性资产，本公司对该类资产不计提折旧和摊销。市政基础设施及配套工程资产的日常维护和管理由广州市其他职能部门承担。

② 暂时闲置的固定资产情况

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
封存固定资产	27,368,583.07	24,606,918.15		2,761,664.92	

③ 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
琶洲西区珠江酒店服务式公寓	906,092,943.71	尚未开始办理
广州酒家集团粮丰园（茂名）食品有限公司配电房等建筑物	3,489,029.40	办理中
广州酒家集团股份有限公司门店及宿舍	85,680.63	办理中
雅瑶加压站（广州市花都区雅瑶镇岑境村）	10,480,336.97	尚在办理当中
花东加压站泵房（广州市花都区花东镇桑梓路）	307,337.30	尚在办理当中
环湖路 8 号“城南泵房”房产（注）	637,862.75	暂无法办理
花都区芙蓉嶂职工休养所	5,100,864.91	尚在办理当中



项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
新华污水处理厂（三期）用地及土建工程	138,001,270.73	花都区政府未落实解决新华三期征收地块留用地，地块权属单位大陵村拒绝配合我司办理国土产权手续，导致新华三期缺失相关国土产权证件。经多次工作沟通，花都区规划部门、新华街及大陵村初步同意涉及留用地的 7.3 亩地在政府收储土地中大陵村村庄规划落实解决，但需缴纳土地综合开发费及补偿留用地落实期间租金。目前，相关情况已报请区政府、区水务局加快协调解决。
狮岭污水处理厂（二期）土建及标志墙	53,982,683.49	狮岭污水处理厂所在土地属于狮岭镇政府，
大陵河三华净水厂	245,708,901.32	根据《花都区 2019 年第四次基础设施建设推进会议的纪要》《花府会纪 (2019) 21 号》、《大陵河三华净水厂及调蓄池工程委托征地预付补偿款协议书》文件要求，=华厂项目由新华街道办负责征收项目红线范围内用地及地上的建《构》筑物、地上附着物等补偿事宜，并协助办理项目的用地报批、征地结案、留用地指标核定、社保人员核定等相关工作。截至目前由新华街道办主号的项目用地相关手续已严重滞后，部分关键环节如征地预公告、村民留用地安置、征地补充协议等问题均未及时落实、解决，导致项目整体用地报批无法顺利上报。
广州市净水有限公司石井分公司	303,123,391.63	历史征拆用地问题导致用地确权推进困难，目前正在推进中。
广州市净水有限公司京溪分公司	220,409,282.44	历史征拆用地问题导致用地确权推进困难，目前正在推进中。
良口厂综合楼、温泉厂综合楼、太平厂综合楼	6,648,949.15	良口、温泉、太平等三厂建设工程于 2011 年 9 月获得竣工环境保护验收的意见，根据现行制度要求，消防验收、规划验收、环保验收需统一在区住建局联合审批平台打包审批。由于三厂建设工程后部分新增的建《构》筑物、提标改造工程和污泥干化减量工程正在办理规划验收事宜，导致暂未满足办理产权证书的条件。
琶洲西区珠江酒店服务式公寓	906,092,943.71	尚未开始办理
合 计	2,800,161,478.14	

(2) 固定资产清理

项 目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
待报废资产	1,781,638.10	136,234.12	资产报废
其他	396,524.96	272,716.33	已报废待清理等
合 计	2,178,163.06	408,950.45	—



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

21、在建工程

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
在建工程	5,621,358,260.20	17,380,487.92	5,603,977,772.28	5,301,578,345.47 6,452,774.08
工程物资	40,992,363.60	1,079,476.91	39,912,886.69	42,130,412.52 1,079,476.91
合 计	5,662,350,623.80	18,459,964.83	5,643,890,658.97	5,343,708,757.99 7,532,250.99

注：上述在建工程中有 7,502,580.31 元系按照广州市政府有关部门的市政建设规划投资形成的市政基础设施，属于公益性资产。市政基础设施及配套工程资产的日常维护和管理由广州市其他职能部门承担。

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额 减值准备
北部水厂项目（二期厂区、二期槎神、南线北线输配水）	900,117,154.79		900,117,154.79	366,106,150.25
白云科技园	439,086,521.83		439,086,521.83	82,695,514.37
高风险管网改造项目	346,320,348.68		346,320,348.68	350,113,297.31
广钢新城加压站建设工程	295,763,600.27		295,763,600.27	181,068,495.21
内街改管项目	287,810,922.67		287,810,922.67	276,925,493.86
文化科技产业大楼项目	270,560,714.97		270,560,714.97	159,233,914.74
供水服务到终端项目	224,415,819.96		224,415,819.96	278,163,979.70
西江中途泵站项目	222,634,843.05		222,634,843.05	217,333,750.30
超 50 年管龄项目	188,749,201.67		188,749,201.67	155,974,886.69
南洲新增 20 万 m ³ /d 产能工程	161,888,685.82		161,888,685.82	117,190,820.78
电建大楼项目	135,667,845.35		135,667,845.35	38,855,369.41



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
广州市保障性租赁住房改造提升工程项目(一期)	114,589,534.47		114,589,534.47	
环城北净水厂	93,799,071.13		93,799,071.13	23,914,623.37
白云二线项目	86,997,203.45		86,997,203.45	85,835,927.17
生态温泉项目	81,766,827.13	10,330,515.44	71,436,311.69	
广州市危旧保障性租赁住房改造提升工程项目(二期)	75,202,203.98		75,202,203.98	
西江引水管道佛山段迁改项目	72,567,045.69		72,567,045.69	72,567,045.69
广州珠江两岸、新中轴线等重要区域夜景灯光品质提升项目-游船项目	59,197,303.50		59,197,303.50	
新花大道(花都大道-迎宾大道)新建 DN1400 给水管道工程	59,182,255.56		59,182,255.56	33,292,325.10
琶洲湾项目	53,205,922.94		53,205,922.94	54,991,628.30
新民村	52,031,641.95		52,031,641.95	51,058,539.26
广州珠江两岸、新中轴线等重要区域夜景灯光品质提升项目-新建码头项目	51,348,848.81		51,348,848.81	
新材料环保生产基地	47,798,478.96		47,798,478.96	155,414,043.40
广州市危旧保障性租赁住房改造提升工程项目(三期)	38,830,927.84		38,830,927.84	
广州智慧城市基础设施建设项目(一期)	30,705,377.52		30,705,377.52	26,318,135.99
经营性项目	25,221,219.56		25,221,219.56	28,766,561.60
广州北江引水工程(花都水厂及配水管道工程部分)	17,436,267.57		17,436,267.57	34,294,416.70
鹤岗(二期)	10,365,994.51		10,365,994.51	10,357,756.46
萝岗和苑"四好"改造提升工程	9,989,709.65		9,989,709.65	
东山影院改造设计费	9,609,690.85		9,609,690.85	6,243,667.89



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
海珠大戏院改造工程	6,861,761.37		6,861,761.37	
利口福车间设备技改项目	2,371,747.96		2,371,747.96	
珠江嘉苑	2,060,301.96		2,060,301.96	
用友 BIP 财务系统	1,180,973.45		1,180,973.45	
琶洲 PPP 项目				1,288,377,915.58
文昌店升级改造项目				55,628,282.09
白云区马沥站北侧保障性住房项目				51,569,812.00
鹤岗(一期)				46,664,520.65
新滘西路北侧、海珠区人民法院南侧				33,029,384.71
南方钢厂（三期）				25,300,525.75
石丰路二期				17,837,927.54
白云区太和站南侧保障性住房项目				7,253,061.25
广州粤剧院办公场所装修改造项目				6,798,836.26
新达路宿舍装修工程				3,502,409.96
沙河顶艺术中心改造工程				3,252,997.39
萝岗和苑销售中心				2,714,289.91
旗下幼儿园工程				2,588,915.06
龙洞林场				1,556,440.17
画棚建设				1,342,821.43
其他工程	1,094,875,853.67	694,152.82	1,094,181,700.85	921,014,841.99
其他项目	51,146,437.66	6,355,819.66	44,790,618.00	24,949,396.30
合 计	5,621,358,260.20	17,380,487.92	5,603,977,772.28	5,301,578,345.47
				6,452,774.08
				5,295,125,571.39



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
北部水厂二期厂区建设工程	2,233,952,000.00	255,012,210.17	348,578,605.12	1,503,441.11		602,087,374.18	27.03	93.00	13,762,637.08	6,942,641.03	2.82	自筹
白云科技园高风险管网改造项目	210,000,000.00	82,695,514.37	382,869,240.03	26,478,232.57		439,086,521.83	38.00	38.00	4,109,846.18	3,476,787.32	2.55	自筹、银行借款
广钢新城加压站建设工程	1,639,802,600.00	350,113,297.31	51,804,017.78	55,596,966.41		346,320,348.68	41.16	82.56	30,858,606.05	4,039,749.70	3.10	自筹
内街管网改造	4,404,403,300.00	181,068,495.21	115,430,667.78	735,562.72		295,763,600.27	61.72	90.23	36,326.74	36,326.74	2.77	自筹
文化科技产业大楼项目	353,673,539.48	159,233,914.74	111,326,800.23			270,560,714.97	76.50	76.50	4,913,860.82	4,166,970.66	2.42	自筹资金及银行贷款
西江中途泵站建设工程	1,130,522,100.00	217,333,750.30	5,301,092.75			222,634,843.05	19.70	28.49	2,647,858.99	2,647,858.99	2.82	自筹
南洲水厂新增 20 m ³ /d 产能 (常规工艺) 建设工程	371,079,000.00	117,190,820.78	44,697,865.04			161,888,685.82	43.96	98.12	4,593,997.20	1,915,668.03	2.82	自筹
北部水厂北线(鹤岗中路-白云大道北)输配水主干管建设工程	1,004,248,000.00	62,075,437.41	77,077,696.35	329,714.65		138,823,419.11	14.01	45.65	1,789,118.35	1,789,118.35	2.82	自筹



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
广州市保障性租赁住房改造提升工程（一期）	430,000,000.00		114,589,534.47			114,589,534.47	26.92	27.00	1,457,944.27	1,457,944.27	2.11	自有资金/财政拨款/专项债
环城北净水厂	1,016,845,400.00	23,914,623.37	69,854,338.95			93,768,962.32	9.22	9.22	450,135.69	446,466.74	2.44	自有资金/银行借款
广州市危旧保障性租赁住房改造提升工程（二期）	890,000,000.00		75,202,203.98			75,202,203.98	8.55	9.00	641,879.76	641,879.76	1.78	自有资金/财政拨款/专项债
生态温泉项目	1,800,000,000.00		71,436,311.69			71,436,311.69	9.00	9.00				自筹/上级拨款
广州珠江两岸、新中轴线等重要区域夜景灯光品质提升项目-游船项目	130,000,000.00		59,197,303.50			59,197,303.50	45.54	45.54	138,214.63	138,214.63	0.43	自有资金/银行贷款
广州珠江两岸、新中轴线等重要区域夜景灯光品质提升项目-新建码头项目	52,000,000.00		51,348,848.81			51,348,848.81	98.75	98.75	121,005.04	121,005.04	0.38	自有资金/银行贷款
电建大楼项目	306,940,000.00		39,385,949.36			39,385,949.36	25.56	25.56				自有资金



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
广州市危旧保障性租赁住房改造提升工程（三期）	355,000,000.00		38,830,927.84			38,830,927.84	11.04	11.00	107,293.03	107,293.03	1.78	自有资金/财政拨款/专项债
萝岗和苑"四好"改造提升工程	75,016,800.00		9,989,709.65			9,989,709.65	13.37	13.37				自有资金
琶洲 PPP 项目	1,611,940,000.00	1,288,377,915.58	271,654,315.53	1,560,032,231.11			96.78	100.00	346,920,859.39	192,429,820.20	4.05	自有资金 自有资金、银行贷款、内部借款
鹤岗(一期)	3,404,770,000.00	47,864,520.65			47,864,520.65		106.01	82.45	1,492,659.50		3.98	自有资金/银行贷款
新滘西路北侧、海珠区人民法院南侧	1,308,660,000.00	35,429,384.71			35,429,384.71		8.75	3.00	1,106,341.29		1.40	自有资金/政府专项债
南方钢厂(三期)	134,530,800.00	25,300,525.75			25,300,525.75		58.01	60.00				自有资金/政府拨款
石丰路二期	1,845,440,000.00	17,837,927.54			17,837,927.54		3.24	5.00				自有资金/政府拨款
文昌店升级改造	145,088,717.90	55,628,282.09	89,460,435.81	134,012,280.51	11,076,437.39		100.00	100.00				自筹
合计	25,334,269,657.38	3,196,002,113.84	2,145,427,665.44	1,885,194,801.04	137,508,796.04	3,318,726,182.20			415,205,875.68	220,415,036.16		



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

22、生产性生物资产

(1) 以成本计量

项目	期初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
水产业	27,971,091.53	144,954.13	11,664,936.06	16,451,109.60
其中：贵重海洋展示生物	25,068,999.10		10,779,686.11	14,289,312.99
其他海洋展示生物	2,902,092.43	144,954.13	885,249.95	2,161,796.61

23、使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,602,429,112.02	707,205,718.50	720,574,747.23	3,589,060,083.29
其中：土地	37,626,500.24	45,642,154.95	432,838.25	82,835,816.94
房屋及建筑物	3,526,765,225.12	622,530,993.42	715,542,282.06	3,433,753,936.48
机器、运输、办公设备	14,397,065.34	9,854,245.51	4,125,166.20	20,126,144.65
其他	23,640,321.32	29,178,324.62	474,460.72	52,344,185.22
二、累计折旧合计	906,939,309.72	489,977,763.86	410,220,537.32	986,696,536.26
其中：土地	15,534,068.42	11,088,357.48		26,622,425.90
房屋及建筑物	880,840,863.51	460,132,242.59	405,747,179.81	935,225,926.29
机器、运输、办公设备	6,525,822.85	6,449,952.58	3,998,896.79	8,976,878.64
其他	4,038,554.94	12,307,211.21	474,460.72	15,871,305.43
三、使用权资产账面净值合计	2,695,489,802.30	—	—	2,602,363,547.03
其中：土地	22,092,431.82	—	—	56,213,391.04
房屋及建筑物	2,645,924,361.61	—	—	2,498,528,010.19
机器、运输、办公设备	7,871,242.49	—	—	11,149,266.01
其他	19,601,766.38	—	—	36,472,879.79
四、使用权资产账面价值合计	2,695,489,802.30	—	—	2,602,363,547.03
其中：土地	22,092,431.82	—	—	56,213,391.04
房屋及建筑物	2,645,924,361.61	—	—	2,498,528,010.19
机器、运输、办公设备	7,871,242.49	—	—	11,149,266.01
其他	19,601,766.38	—	—	36,472,879.79

24、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	4,994,510,137.87	8,335,663,531.99	42,221,064.69	13,287,952,605.17
其中：软件	745,277,631.94	182,685,897.51	14,652,085.72	913,311,443.73
土地使用权	3,805,227,834.53	395,513,689.73	27,382,709.17	4,173,358,815.09



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
专利权	38,284,288.96	5,129,357.93	136,000.00	43,277,646.89
非专利技术	19,189,637.93	18,867.92	5,309.74	19,203,196.11
商标权	53,218,330.19	319,683.18	40,000.00	53,498,013.37
著作权	17,624,249.91	13,177,296.98		30,801,546.89
特许权	311,518,409.96	7,734,539,876.43	4,960.06	8,046,053,326.33
数据资源	678,206.12	1,983,664.62		2,661,870.74
排污权	987,500.00			987,500.00
其他	2,504,048.33	2,295,197.69		4,799,246.02
二、累计摊销合计	802,615,177.27	397,424,998.88	7,884,404.76	1,192,155,771.39
其中：软件	388,095,414.46	143,323,578.70	4,662,976.64	526,756,016.52
土地使用权	352,946,751.10	123,984,160.82	3,045,616.38	473,885,295.54
专利权	18,430,407.54	5,407,692.07	135,811.74	23,702,287.87
非专利技术	7,594,993.19	444,035.53		8,039,028.72
商标权	1,798,916.62	139,103.38	40,000.00	1,898,020.00
著作权	3,073,846.95	3,022,712.02		6,096,558.97
特许权	29,111,052.82	119,211,966.74		148,323,019.56
数据资源	26,133.59	574,317.00		600,450.59
排污权	987,500.00			987,500.00
其他	550,161.00	1,317,432.62		1,867,593.62
三、减值准备合计	16,418,324.89	4,349,361.17		20,767,686.06
其中：软件	7,357,741.39	3,562,304.14		10,920,045.53
专利权	16,556.21	1,224.15		17,780.36
非专利技术	9,044,027.29	785,832.88		9,829,860.17
四、账面价值	4,175,476,635.71	—	—	12,075,029,147.72
其中：软件	349,824,476.09	—	—	375,635,381.68
土地使用权	3,452,281,083.43	—	—	3,699,473,519.55
专利权	19,837,325.21	—	—	19,557,578.66
非专利技术	2,550,617.45	—	—	1,334,307.22
商标权	51,419,413.57	—	—	51,599,993.37
著作权	14,550,402.96	—	—	24,704,987.92
特许权	282,407,357.14	—	—	7,897,730,306.77
数据资源	652,072.53	—	—	2,061,420.15
排污权		—	—	
其他	1,953,887.33	—	—	2,931,652.40



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 确认为无形资产的数据资源

项 目	外购的数据资源无形资产	自行开发的数据资源无形资产	其他方式取得的数据资源无形资产	合 计
一、账面原值	—	—	—	—
1.期初余额		678,206.12		678,206.12
2.本期增加金额		1,983,664.62		1,983,664.62
其中：内部研发		1,983,664.62		1,983,664.62
3.期末余额		2,661,870.74		2,661,870.74
二、累计摊销	—	—	—	—
1.期初余额		26,133.59		26,133.59
2.本期增加金额		574,317.00		574,317.00
3.期末余额		600,450.59		600,450.59
三、账面价值	—	—	—	—
1.期末账面价值		2,061,420.15		2,061,420.15
2.期初账面价值		652,072.53		652,072.53

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
白云区广从公路贤庄地段广石地块	139,275,900.00	尚在办理中
雅瑶加压站（广州市花都区雅瑶镇岑境村）	4,515,324.67	尚在办理当中
花东加压站（广州市花都区花东镇桑梓路）	61,688.75	因花都区机场北进场建设需征收该地块，区政府同意由区交通局另行选址重建加压站，待重建后办理。



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

25、开发支出

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益 其他	
企业链码平台提升项目	2,877,193.69					2,877,193.69
研发微信公众号房改业务管理项目	2,789,236.81					2,789,236.81
社区物业信息云平台研发项目	1,886,951.22	644,830.21				2,531,781.43
广宽智能仓储管理系统设计与开发项目		2,303,761.71		122,038.17		2,181,723.54
智慧园区机房云管理平台的设计与开发		2,029,912.59		141,525.68		1,888,386.91
数字广宽平台建设研发项目		2,189,487.90		334,393.77		1,855,094.13
商管系统建设及融合 ICOC 平台项目		1,953,466.51		166,607.68		1,786,858.83
广宽 AI 应用产品研发平台		2,009,832.88		380,360.84		1,629,472.04
多模态虚拟数据中台研发项目		2,131,446.27		517,467.97		1,613,978.30
城市房产数据治理平台研发项目	1,503,214.77	49,617.93				1,552,832.70
广告牌、公厕、垃圾收运物联监测站点（第一批）建设研发项目	1,537,967.31	13,782.41				1,551,749.72
水性环氧磨耗层关键技术研究		1,477,645.14				1,477,645.14
高效温拌剂的研发及其应用研究		1,463,892.44				1,463,892.44
预制构件用轻质混凝土开发		1,430,650.78				1,430,650.78
关于视频质量智能巡检管理平台研发项目	1,223,100.63	34,477.46				1,257,578.09
水旱灾害防御应急响应综合处置平台研发项目	1,225,252.95	27,524.14				1,252,777.09
物联网基础支撑平台（城市管理分平台）建设研发项目	1,223,572.54					1,223,572.54
基于区块链技术的企业链上服务平台项目	1,014,570.78	8,760.21				1,023,330.99



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益 其他	
基于区块链的建材集采供应链系统开发及应用研发项目	2,705,339.88	119,009.43		2,824,349.31		
智慧城管垃圾分类小程序研发项目	2,657,581.55			2,657,581.55		
智慧城管视频智能识别系统研发项目	1,871,278.13			1,871,278.13		
广州市智慧电梯综合管理运营云平台先导研究项目	1,588,627.14	456,579.78		2,045,206.92		
瓶装燃气数据分析应用平台研发项目	1,489,928.52			1,489,928.52		
基于 CIM 的区块链工程协同监管系统研究与课题	1,083,732.34				1,083,732.34	
基于 AI 大模型的人力资源管理系统设计与开发	1,077,524.94	303,273.07		1,380,798.01		
其他项目	8,627,275.25	24,682,634.12		12,119,410.80	10,854,362.95	10,336,135.62
合 计	36,382,348.45	43,330,584.98		24,388,553.24	13,600,489.40	41,723,890.79



26、商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州南方投资集团有限公司	1,034,098,867.64			1,034,098,867.64
广州塔旅游文化发展股份有限公司	319,233,853.82			319,233,853.82
广州宽带主干网络有限公司	41,072,101.13			41,072,101.13
广州市超算分布式能源投资有限公司	10,711,486.88			10,711,486.88
广州新中轴建设有限公司	2,882,373.28			2,882,373.28
广州广宽领创科技有限公司	830,000.00			830,000.00
广州市城建建筑设计院有限公司	316,262.18		316,262.18	
广西能汇投资集团有限公司		342,778,686.20		342,778,686.20
广西广能工程有限公司		2,665,120.08		2,665,120.08
广西盛隆拍卖有限公司股权收购		36,186.81		36,186.81
南宁市联众小额贷款股份有限公司股权收购		1,369,515.70	1,369,515.70	
广州陶陶居食品有限公司	39,564,576.80			39,564,576.80
广州市海越陶陶居餐饮管理有限公司	131,133,379.02			131,133,379.02
舒密尔公司合并商誉	17,386,594.01	1,639,848.70		19,026,442.71
广州市穗云自来水有限公司	2,021,545.55			2,021,545.55
合 计	1,599,251,040.31	348,489,357.49	1,685,777.88	1,946,054,619.92

（2）商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南宁市联众小额贷款股份有限公司股权收购		1,369,515.70	1,369,515.70	
广州陶陶居食品有限公司	18,521,224.42			18,521,224.42
广州市海越陶陶居餐饮管理有限公司	17,386,594.01	1,639,848.70		19,026,442.71
合 计	35,907,818.43	3,009,364.40	1,369,515.70	37,547,667.13

27、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
媒体港改造工程	441,954,489.90	65,473,703.56	28,424,911.35		479,003,282.11	



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额	其他减少 的原因
酒店装修费	256,533,697.43	92,396,324.06	56,467,824.58	17,898,443.67	274,563,753.24	长沙广酒 餐饮店结 业
广州海洋馆 升级改造	174,626,828.59	1,846,332.38	11,493,595.01		164,979,565.96	
长腰岭项目	157,957,238.69	114,667.59	4,774,695.05	1,366,313.34	151,930,897.89	结算核减
供水服务到 终端项目	104,512,414.02	37,565,632.00	14,034,278.74		128,043,767.28	
装修改造费	63,875,262.16	68,287,807.32	30,569,858.95	533,421.51	101,059,789.02	分类调整 等
山庄旅舍改 造项目	71,515,954.76	20,512.07	4,504,169.68		67,032,297.15	
租入资产改 良支出	75,480,910.93	3,321,439.54	14,482,633.85		64,319,716.62	
维修、改造、 施工项目	40,440,501.97	31,129,517.13	13,615,456.89	35,197.59	57,919,364.62	以前年度 多入账面 价值
印象园改造 工程	35,623,049.58	8,052,385.06	3,684,955.23	1,297,123.70	38,693,355.71	决算减少
琶洲公寓项 目软装等工 程摊销	40,431,335.08	464,227.53	5,989,867.04		34,905,695.57	
公共和基础 设施项目一 期工程	26,350,498.00	401.00	3,525,293.80		22,825,605.20	
其他项目	276,321,392.32	163,601,898.66	108,058,696.65	2,079,730.59	329,784,863.74	决算减少 等
合 计	1,765,623,573.43	472,274,847.90	299,626,236.82	23,210,230.40	1,915,061,954.11	

28、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债
递延所得税资产：				
信用减值准备	4,756,708,499.00	1,107,653,934.38	3,839,946,625.55	935,557,088.24
资产减值准备	1,850,695,182.99	411,353,538.68	2,263,511,890.37	497,680,071.80
交易性金融工具、衍生 金融工具的估值	309,398,793.84	77,349,698.46		
计入其他综合收益的 其他金融资产公允价 值变动	25,338,356.34	5,713,363.42	144,975,938.48	36,243,984.62
租赁负债	2,921,682,495.14	698,592,997.63	2,299,347,446.60	542,852,913.50
可抵扣亏损	1,462,053,654.95	267,600,200.32	1,832,959,648.52	335,214,348.26
开办费			1,696,859.88	424,214.97
成本费用差异	3,389,452,693.63	847,363,173.40	6,783,297,652.42	1,660,976,565.10
搬迁收入			238,820,977.73	35,823,146.66



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延收益	10,557,346.91	2,180,032.96	132,292,033.62	22,063,711.73
固定资产折旧税会差	50,256,410.84	12,548,283.09	565,050,644.53	92,962,489.06
计入当期损益的金融工具及资产估值变动			266,276,203.80	66,569,050.95
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	2,035,024,087.19	508,756,021.80	1,847,493,998.55	461,365,514.84
内部交易未实现利润	107,595,061.81	26,898,765.45	189,447,275.16	46,168,986.05
其他非流动金融资产公允价值变动	64,499,100.64	16,124,775.17	65,507,448.18	16,376,862.05
权益法长期股权投资	807,743.36	201,935.84	2,255,025.66	419,028.19
税费差异	634,493,679.65	158,623,419.92	1,196,725,905.18	299,181,476.29
投资性房地产公允价值变动	19,141,394.91	4,711,401.13	1,974,534.44	427,186.01
预计负债	4,896,675.00	1,224,168.75	5,153,151.98	1,288,288.00
职工薪酬差异	181,068,418.37	41,438,478.99	180,352,182.88	42,123,258.56
转让股权预收款已纳税额	796,134.94	199,033.74	796,134.94	199,033.74
其他	2,872,092,940.54	566,353,407.59	400,776,883.68	94,691,883.12
小 计	20,696,558,670.05	4,754,886,630.72	22,258,658,462.15	5,188,609,101.74
递延所得税负债：				
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	1,174,981,901.62	293,685,666.63	72,009,378.89	17,999,504.44
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	5,277,706,378.49	1,145,403,449.54	2,779,776,929.83	533,646,415.89
使用权资产	2,368,772,092.45	566,318,091.52	1,927,797,464.99	464,036,679.54
成本费用差异	3,630,355,558.60	907,588,889.65	7,417,164,702.85	1,854,291,175.76
递延收益	650,491,957.25	162,622,989.31	1,440,680,636.82	360,170,159.01
大额存单和定期存款利息			145,596,237.92	35,711,105.31
固定资产、无形资产评估增值	840,028,815.36	210,007,203.79	21,937,215.44	4,606,475.82
固定资产加速折旧	179,139,674.09	39,800,208.07	21,199,255.43	3,179,888.31
合伙企业未分配利润应计所得税	284,824,514.48	71,206,128.62	189,631,274.40	47,407,818.60
计入当期损益的金融工具及资产估值变动	87,168,497.36	21,715,147.40	532,173,811.44	133,043,452.86
计入其他综合收益的固定资产转换为以公允价值计量的投资性房地产	66,722,216.59	16,582,315.11	55,474,407.85	13,854,247.86



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
计入其他综合收益的其他权益工具投资公允价值变动	250,743,404.22	62,248,403.97	301,261,306.40	75,108,942.78
非同一控制企业合并资产评估增值			139,470,414.23	34,851,732.70
其他非流动金融资产公允价值变动	25,741,522.03	6,359,477.90	42,036,266.55	10,436,901.36
税前一次性抵扣固定资产折旧	9,269,535.36	2,317,383.84	142,031,067.66	31,899,298.24
投资性房地产公允价值及折旧摊销差异	7,018,352,715.66	1,707,501,187.29	8,018,698,361.28	2,004,051,576.22
土地收储专项	609,334,327.31	152,333,581.83	501,584,793.12	125,396,198.29
折旧及摊销差异	238,037,487.05	60,174,883.01	238,037,487.05	60,174,883.01
其他	2,864,544,815.65	714,194,062.33	1,432,504,435.37	355,721,822.26
小 计	25,576,215,413.57	6,140,059,069.81	25,419,065,447.52	6,165,588,278.26

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	197,750,883.01	4,557,135,747.71	133,826.87	5,188,475,274.87
递延所得税负债	197,750,883.01	5,942,308,186.80	133,826.87	6,165,454,451.39

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	912,167,432.95	
可抵扣亏损	3,389,451,126.14	1,230,286,008.52
合 计	4,301,618,559.09	1,230,286,008.52

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	期初余额	备注
2025 年	—	246,403,352.45	
2026 年	83,836,397.87	184,781,578.36	
2027 年	539,178,890.30	319,479,111.78	
2028 年	280,545,985.87	154,087,192.66	
2029 年	536,248,283.76	325,534,773.27	
2030 年	1,332,395,348.23		
2032 年	2,431,545.07		



年 份	期末余额	期初余额	备注
2033年	46,500,546.03		
2034年	175,370,831.50		
2035年	253,949,460.25		
无使用期限	138,993,837.26		
合 计	3,389,451,126.14	1,230,286,008.52	

29、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付长期资产购置款	632,637,534.90	631,987,606.78
合同履行成本		596,090.36
合同取得成本	4,574,929.67	
工程项目	39,544,115,381.00	23,058,967,680.24
建筑物、土地	821,563,052.16	735,200,678.93
员工安置房	150,519,394.18	154,954,589.02
资金拆借款	134,020,002.90	134,020,002.90
物业维修基金	53,294,964.03	
中企绿色总部	21,216,832.00	21,216,832.00
预缴税金	13,719,276.56	
代持股权		15,000,000.00
基础设施与配套工程	3,473,819,500.73	3,554,033,004.92
公益性资产	6,173,317,606.99	6,064,109,352.37
大额存单等	1,079,410,864.32	1,177,836,422.68
其他	3,400,543,605.87	3,444,589,888.97
合 计	55,502,752,945.31	38,992,512,149.17

注：上述其他非流动资产中有 34,315,594,175.72 元是按照广州市政府有关部门的市政建设规划投资形成的，属于公益性资产。

30、短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	22,142,534.81	
保证借款	1,119,312,658.37	960,290,185.56
信用借款	14,911,421,229.40	7,750,997,549.25
合 计	16,052,876,422.58	8,711,287,734.81



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

31、应付票据

类别	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	915,704,895.83	895,499,706.19
银行承兑汇票	649,467,534.97	463,965,611.65
合计	1,565,172,430.80	1,359,465,317.84

32、应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	15,815,536,941.82	11,046,490,030.42
1至2年	7,383,668,331.37	3,069,151,821.84
2至3年	2,170,850,893.74	1,241,049,958.04
3年以上	2,213,817,394.73	1,389,336,763.42
合计	27,583,873,561.66	16,746,028,573.72

账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿原因
广州市某开发中心	203,972,892.00	未结算
广州机施建设集团有限公司	197,655,015.90	未结算
中建科技集团有限公司	169,705,275.13	未结算
广州协安建设工程有限公司	132,595,162.51	未结算
广州市房屋开发建设有限公司	96,506,593.18	未结算
广州市第三建筑工程有限公司	93,699,604.96	未结算
广东省建筑工程集团有限公司	86,088,024.96	未结算
广州市友诚建筑劳务有限公司	83,617,250.17	工程未结算
中富科技（平潭）有限公司	78,380,172.04	项目涉诉、未最终结算
中铁十八局集团有限公司	77,845,361.01	未结算
广州市第四建筑工程有限公司	76,650,272.78	未结算
广州体育发展公司	68,157,000.00	未结算
广东晟瑞机电安装工程有限公司	65,134,475.75	未结算
广东省第四建筑工程公司	61,324,240.57	未结算
中建四局第六建设有限公司	87,898,955.52	未结算
中铁隧道局集团有限公司	59,210,109.96	未结算
广州珠江建设发展有限公司	53,526,219.44	未结算
广东省第一建筑工程有限公司	51,758,241.14	未结算
广州工程总承包集团有限公司	46,154,160.77	未结算
广东省源天工程有限公司	45,643,347.10	未结算
广东省第四建筑工程有限公司	42,868,272.76	未结算
广州市供电局有限公司白云供电局	41,744,794.75	未结算



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州市数字政府运营中心(广州市信息化服务中心)	37,576,098.08	未结算
广州市住宅建设发展有限公司	36,579,459.94	未结算
广州市水电设备安装有限公司	35,599,925.06	未结算
中国建筑第四工程局有限公司	33,395,968.65	未结算
广州市芳村市政园林建设工程有限公司	30,104,804.91	尚未结算
富利建设集团有限公司	27,091,517.42	未结算
广州佰基建筑劳务有限公司	26,199,661.16	工程未结算
广东电白二建工程有限公司	26,143,859.23	未结算
厦门新立基股份有限公司	25,358,908.92	工程未结算
广东湘北建筑工程有限公司	24,526,434.60	工程未结算
广州市恒盛建设工程有限公司	24,005,744.85	未结算
博纳斯威阀门股份有限公司	23,991,849.53	未结算
广东省电白建筑集团有限公司	23,882,636.59	未结算
广州市第二建筑工程有限公司	21,334,032.02	未结算
广西诚泰电力劳务有限责任公司	18,930,881.73	尚未达到结算条件
广东沪利环境科技发展有限公司	18,517,670.00	未结算
广州海滔环保科技有限公司	17,877,857.04	未达到结算条件
湖南卓贤电力设备有限公司	17,317,723.56	尚未达到结算条件
广州捷升建筑工程有限公司	16,187,509.69	工人工资保证金
上海仁创环境科技有限公司	15,926,934.00	未结算
中铁广州工程局集团有限公司	14,952,686.94	尚未结算
广州番禺电缆集团有限公司	14,207,699.42	尚未达到结算条件
南方电网数字电网研究院有限公司	13,662,170.48	项目涉诉、未最终结算
广西索谷投资有限公司	13,521,345.43	尚未达到结算条件
广州珠江装修工程有限公司	13,011,350.29	未结算
广东元信达能源技术服务有限公司	12,289,283.44	尚未达到结算条件
广州市水电建设工程有限公司	11,649,691.90	未结算
湖南启迪电力建设有限公司	11,483,151.88	尚未达到结算条件
广西越顺越得人力资源服务有限公司	11,117,785.84	尚未达到结算条件
广州市黄埔区市政建设有限公司	11,092,408.65	尚未结算
湖南省湘棋送变电建设有限公司	11,040,128.50	未结算
广东坚宝电缆有限公司	10,659,116.17	未结算
广西志惠建筑劳务有限公司	10,542,468.56	尚未达到结算条件
南京南瑞继保工程技术有限公司	10,477,445.99	尚未达到结算条件
中铁十二局集团有限公司	10,343,595.91	尚未结算
广西学达电力设备有限公司	10,228,423.82	尚未达到结算条件
深圳潮阳建筑工程公司	10,213,269.86	尚未达到结算条件
广州市欣南信息科技有限公司	10,124,630.86	未结算



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广东省基础工程集团有限公司	10,000,000.00	未结算
中铁一局集团有限公司	7,305,045.65	未结算
泉州市博美装饰工程有限公司	2,382,949.00	工程款未结算
广州珠江设计集团有限公司	1,427,225.64	未结算
广州力天文化科技集团有限公司	1,240,225.22	工程款未结算
建筑工程暂估成本	192,554,768.54	未结算
合 计	2,846,211,787.37	

33、预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	99,586,889.10	39,626,428.13
1 年以上	65,305,603.69	24,617,985.92
合 计	164,892,492.79	64,244,414.05

账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
广州市海珠区国有土地上房屋征收中心	7,723,017.62	一次性收款，按权责发生制结转
广州开发区重点项目推进中心	1,834,744.94	一次性收款，按权责发生制结转
广州供电局有限公司路灯管理所	1,599,819.30	一次性预收 20 年租金
自然人房款 12 项	7,248,926.00	预收房款
合 计	18,406,507.86	

34、合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收合同款	8,387,093,500.28	5,815,801,568.14
预收其他款项	104,480,499.72	368,373,471.35
合 计	8,491,574,000.00	6,184,175,039.49

35、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	1,374,359,465.23	9,424,226,693.86	9,062,726,959.28	1,735,859,199.81
离职后福利-设定 提存计划	34,741,739.63	1,277,399,793.04	1,264,756,537.71	47,384,994.96
辞退福利	5,582,104.46	62,411,209.62	60,418,806.77	7,574,507.31
其他	1,341,275.75	2,059,245.97	3,400,521.72	
合 计	1,416,024,585.07	10,766,096,942.49	10,391,302,825.48	1,790,818,702.08



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,288,184,773.98	7,293,922,503.67	6,977,006,768.78	1,605,100,508.87
职工福利费	7,810,152.02	521,738,585.66	520,703,684.17	8,845,053.51
社会保险费	15,303,291.26	390,878,707.32	388,018,624.23	18,163,374.35
其中：医疗保险费及生育保险费	12,619,298.58	348,338,942.94	348,139,381.13	12,818,860.39
工伤保险费	8,056.56	36,252,972.47	36,247,000.24	14,028.79
其他	2,675,936.12	6,286,791.91	3,632,242.86	5,330,485.17
住房公积金	2,101,090.40	704,974,433.58	690,048,197.90	17,027,326.08
工会经费和职工教育经费	43,239,874.75	185,595,856.74	175,029,276.75	53,806,454.74
其他短期薪酬	17,720,282.82	327,116,606.89	311,920,407.45	32,916,482.26
合 计	1,374,359,465.23	9,424,226,693.86	9,062,726,959.28	1,735,859,199.81

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	598,003.66	957,015,548.63	956,728,707.15	884,845.14
失业保险费	23,379.08	46,639,658.89	46,637,315.32	25,722.65
企业年金缴费	34,099,966.93	273,524,100.08	261,149,639.84	46,474,427.17
其他	20,389.96	220,485.44	240,875.40	
合 计	34,741,739.63	1,277,399,793.04	1,264,756,537.71	47,384,994.96

36、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	382,435,802.37	383,815,471.72
消费税	3,342.34	1,434,561.76
资源税	46,485,407.67	
企业所得税	385,899,248.34	482,156,799.99
城市维护建设税	19,214,824.77	23,070,199.29
房产税	49,613,237.07	32,997,417.68
土地使用税	789,680.04	788,760.00
个人所得税	60,749,629.21	61,130,234.73
教育费附加（含地方教育费附加）	13,162,368.76	16,478,457.62
其他税金	1,005,475,535.12	1,246,883,432.22
其他税费	747,709.75	834,417.70
合 计	1,964,576,785.44	2,249,589,752.71



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

37、其他应付款

类别	期末余额	期初余额
应付利息	125,179,550.74	124,987,480.07
应付股利	266,058,360.91	8,352,954.11
其他应付款项	11,421,414,033.99	12,056,520,143.45
合计	11,812,651,945.64	12,189,860,577.63

(1) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	7,310,659.34	55,667,508.18
短期借款应付利息	93,259.91	6,807,771.22
其它利息	117,775,631.49	62,512,200.67
合计	125,179,550.74	124,987,480.07

(2) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	258,342,471.71	637,064.83
划分为权益工具的优先股\永续债股利	7,715,889.20	7,715,889.28
合计	266,058,360.91	8,352,954.11

(3) 其他应付款项

① 按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付往来款	4,987,875,299.83	7,015,829,699.03
应付保证金及押金	850,302,502.49	762,539,869.48
代收代付款、代扣代缴、暂收款	357,570,296.80	331,640,825.29
股权交易款	758,451,425.88	149,369,990.11
以前年度计提资产包利息	55,677,614.68	
应付工程及项目款	3,114,352,914.49	2,245,899,160.39
其他	1,297,183,979.82	1,551,240,599.15
合计	11,421,414,033.99	12,056,520,143.45

② 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿原因
沥滘污水处理厂三期工程、沥滘污水处理厂提标改造	839,619,158.87	未到结算期
华邦控股集团有限公司	757,536,154.71	未结算
广州市某局	638,238,313.25	未结算



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州市宝信房地产开发有限公司	472,637,014.20	未结算
西朗污水处理厂二期工程、西朗污水处理厂提标改造	293,037,730.01	未到结算期
江高净水厂	266,680,662.42	未到结算期
大沙地污水处理厂扩建工程、大沙地污水厂提标改造	258,602,710.30	未到结算期
大观净水厂	195,288,044.83	未到结算期
龙归污水处理厂扩建工程（三期）	129,983,269.05	未到结算期
广州空港城投发展有限公司	118,196,300.00	未结算
广州市海珠区某局	111,620,000.00	未结算
广州龙明投资有限公司	89,448,768.60	待结算预估成本
广州机场建设投资集团有限公司	84,300,100.00	协议未到期
市君通拍卖有限公司	82,177,130.53	代收代付款
石井净水厂二期工程	75,225,503.52	未到结算期
广州越秀集团有限公司	67,501,044.21	未结算
中建科技集团华南有限公司	59,582,100.00	协议未到期
广州风行发展集团有限公司	53,386,899.56	未结算
广东华隧建设集团股份有限公司	48,213,811.38	未结算
广州市某土地开发中心	45,000,000.00	未结算
广州市某征收中心	34,577,849.34	未结算
广州产权交易所	31,362,788.00	代收代付款
地铁代建款	30,314,355.35	待结算工程款
白云京溪实业公司	29,965,000.00	未结算
梅苑西区补偿款	29,376,392.81	待清算
云泉房地产开发公司	25,274,645.72	代收代付款
广州市旅游局	24,684,493.39	往来款-借款
萝岗二期安置房客户（增购面积）	22,366,495.75	未结算往来款
地方电差价	21,740,245.51	未结算
福建省安唐建设工程有限公司	20,570,000.00	未与对方结算
同和信用社利息	19,501,436.70	未结算
广州中科建禹环保有限公司	17,325,840.00	未结算
工行德政中支行利息	16,814,546.97	未结算
番禺南沙电力有限公司	15,466,841.45	未结算
广州市某征收办公室	15,102,583.55	未结算
广州市番禺区瑞森房地产开发有限公司	14,652,080.16	未结算
中旅公司	13,927,370.78	往来款项
岭南油站转让款	13,611,562.20	未结束
广州新园投资发展有限公司	12,291,178.16	未结算
广州工程总承包集团有限公司	11,962,655.59	未结算



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
党组织工作经费	11,661,999.40	党组织工作经费，按比例计提，实际未使用
广州市建筑集团有限公司	11,650,000.00	履约保证金
广州同森电梯有限公司	11,585,311.96	关联方往来未结算
龙归通沟余泥处理站	11,468,373.64	尚未结算
广东泰通建设有限公司	11,368,692.86	未结算
广东南方建设集团有限公司	10,622,224.12	未结算
广州市广田置业有限公司	10,096,599.00	未结算
梁国锦	10,000,000.00	资金不足
其他	112,119,526.48	资产包待清算
合 计	5,307,735,804.33	—

38、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	35,065,137,814.06	9,632,876,486.99
一年内到期的应付债券	10,694,899,505.45	9,255,976,759.64
一年内到期的长期应付款	681,071,647.82	1,095,887,472.78
一年内到期的租赁负债	379,826,084.67	445,106,088.48
一年内到期的其他长期负债	32,916,652.48	
合 计	46,853,851,704.48	20,429,846,807.89

39、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
短期应付债券		2,515,570,974.22
待转销项税额	794,669,239.27	719,540,213.56
未满足终止确认条件的已背书未到期银行承兑汇票	239,748,018.50	299,747,253.66
其他	7,594,495.42	
合 计	1,042,011,753.19	3,534,858,441.44

40、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额	期末利率期间（%）
质押借款	3,378,853,099.48	3,373,232,255.77	2.29-4.15
抵押借款	4,104,026,131.74	5,696,227,559.45	2.51-6.0
保证借款	27,243,303,013.32	27,557,511,292.49	2.15-5.29
信用借款	53,591,449,731.54	60,130,118,216.26	1.80-6.885
合 计	88,317,631,976.08	96,757,089,323.97	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

41、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
23 穗城 01	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
停车场专项债		1,000,000,000.00
24 穗城 02	800,000,000.00	800,000,000.00
24 穗城 03	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
24 穗城 04	1,900,000,000.00	1,900,000,000.00
24 年流花优	2,600,000,000.00	2,600,000,000.00
21 广州城投 MTN001		2,000,000,000.00
21 广州城投 MTN002		2,000,000,000.00
25 广州城投 MTN004	2,000,000,000.00	
25 广州城投 MTN001	2,000,000,000.00	
25 广州城投 MTN002	2,000,000,000.00	
25 广州城投 MTN003	2,000,000,000.00	
25 穗城 01	2,000,000,000.00	
25 穗城 02	2,000,000,000.00	
25 穗城 03	2,000,000,000.00	
22 广产投 MTN001		1,999,829,701.00
VERTEX B2607		2,163,705,892.63
24 广基 01	999,685,968.63	999,436,590.64
24 广基 02	999,585,300.85	999,339,199.72
25 广州基金 MTN001	1,997,903,815.22	
21 穗城 01		500,801,537.16
7 亿人民币债	695,841,964.34	713,005,720.15
2.5 亿美元债		1,803,750,571.19
25 穗安 01	2,000,000,000.00	
平安证券-广州安居集团商业物业资产支持专项计划	1,599,000,000.00	
广州市自来水有限公司 2025 年度 1 号第一期定向资产支持票据（科创票据）	688,593,000.00	
广州市自来水有限公司 2025 年度 2 号第一期绿色资产支持票据（科创票据）	564,000,000.00	
广州市自来水有限公司 2024 年度 3 号第一期资产支持票据（科创票据）	1,245,990,200.00	1,256,505,800.00
25K7	500,000,000.00	
25K6	200,000,000.00	
25K5	400,000,000.00	
25K4	400,000,000.00	
25K3	200,000,000.00	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
25K2	700,000,000.00	
25K1	800,000,000.00	
24 水投 k2	600,000,000.00	600,000,000.00
24 水投 k1	300,000,000.00	300,000,000.00
24 水投 k3	900,000,000.00	900,000,000.00
广州市自来水有限公司 2023 年度 1 号第一期定向资产支持票据	7,735,200.00	786,834,400.00
广州市自来水有限公司 2025 年度第一期科技创新债券	500,700,000.00	
25 广州净水 GN001	300,000,000.00	
24 广州净水 GN001	300,000,000.00	300,000,000.00
合 计	39,499,035,449.04	26,923,209,412.49



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 穗城 01	1,500,000,000.00	2023/12/12	5 年	1,500,000,000.00	1,502,589,041.10		2,589,041.10		2,589,041.10	1,502,589,041.10
停车场专项债	1,000,000,000.00	2016/7/22	10 年	1,000,000,000.00	1,017,416,438.36		17,416,438.36		17,416,438.36	1,017,416,438.36
24 穗城 02	800,000,000.00	2024/1/9	5 年	800,000,000.00	823,005,901.64		23,042,082.19		23,005,901.64	823,042,082.19
24 穗城 03	1,800,000,000.00	2024/3/1	5 年	1,800,000,000.00	1,839,838,684.93		39,600,000.00		39,838,684.93	1,839,600,000.00
24 穗城 04	1,900,000,000.00	2024/3/22	6 年	1,900,000,000.00	1,939,907,808.22		39,907,808.22		39,907,808.22	1,939,907,808.22
24 年流花优	2,600,000,000.00	2024/8/15	21 年	2,600,000,000.00	2,611,451,366.12		10,002,219.79		11,451,366.12	2,610,002,219.79
20 广州城投	2,000,000,000.00	2020/11/24	5 年	2,000,000,000.00	2,006,447,123.29			2,006,447,123.29		2,006,447,123.29
MTN001	2,000,000,000.00	2020/12/10	5 年	2,000,000,000.00	2,003,797,260.27			2,003,797,260.27		2,003,797,260.27
MTN003	2,000,000,000.00	2021/4/22	5 年	2,000,000,000.00	2,035,072,876.71		34,704,657.53		35,072,876.71	2,034,704,657.53
MTN001	2,000,000,000.00	2020/11/26	5 年	2,000,000,000.00	2,006,447,123.29			2,006,447,123.29		2,006,447,123.29
20 广州城投	2,000,000,000.00	2020/12/10	5 年	2,000,000,000.00	2,003,797,260.27			2,003,797,260.27		2,003,797,260.27
MTN004	2,000,000,000.00	2021/4/22	5 年	2,000,000,000.00	2,035,072,876.71		34,704,657.53		35,072,876.71	2,034,704,657.53
MTN002	2,000,000,000.00	2025/12/4	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	3,452,054.79			2,003,452,054.79
25 广州城投	2,000,000,000.00	2025/11/13	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	5,465,114.15			2,005,465,114.15
MTN001	2,000,000,000.00	2025/11/20	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	4,674,977.17			2,004,674,977.17
MTN002	2,000,000,000.00	2025/11/26	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	4,191,780.82			2,004,191,780.82
25 广州城投	2,000,000,000.00	2025/1/23	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	38,322,831.08			2,038,322,831.08
MTN003	2,000,000,000.00	2025/2/20	5 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	37,036,803.69			2,037,036,803.69



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
25 穗城 03	2,000,000,000.00	2025/3/21	5 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	36,354,383.53			2,036,354,383.53
22 广产投 MTN001	2,000,000,000.00	2022/3/18	3+2 年	2,000,000,000.00	2,062,952,988.66	-	16,876,712.34	-170,299.00	2,080,000,000.00	
VERTEX B2607	2,124,810,000.00	2021/7/28	5 年	2,124,810,000.00	2,189,885,747.56	-	61,099,377.54	52,375,552.74	61,099,377.30	2,137,510,195.06
24 广基 01	1,000,000,000.00	2024/3/18	3+2 年	1,000,000,000.00	1,024,549,090.64	-	31,155,993.28	-249,377.99	31,500,000.00	1,024,454,461.91
24 广基 02	1,000,000,000.00	2024/8/9	3+2 年	1,000,000,000.00	1,007,898,103.83	-	22,000,000.00	-246,101.13	22,000,000.00	1,008,144,204.96
25 广州基金 MTN001	2,000,000,000.00	2025/3/13	3+2 年	2,000,000,000.00	-	1,997,169,811.32	41,600,000.02	-734,003.90	-	2,039,503,815.24
21 穗城 01	500,000,000.00	2024/1/21	2 年	500,000,000.00	516,399,897.81	-	16,497,529.72	759,827.09	16,500,000.00	515,637,600.44
7 亿人民币债	700,000,000.00	2024/3/21	3 年	698,050,374.55	720,759,285.68	-	28,260,653.06	17,358,767.68	27,981,618.58	703,679,552.48
2.5 亿美元债	1,773,550,000.00	2024/3/21	2 年	1,765,445,548.99	1,833,563,271.48	-	106,298,624.27	43,513,472.94	106,298,624.25	1,790,049,798.56
25 穗安 01	2,000,000,000.00	2025/6/20	3 年	2,000,000,000.00		2,000,000,000.00	20,197,260.27			2,020,197,260.27
平安证券-广州安居集团商业物业资产支持专项计划	1,600,000,000.00	2025/11/7	18 年	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	89,863.01			1,600,089,863.01
广州市自来水有限公司 2025 年度第一期科技创新债券	500,000,000.00	2025/12/8	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	700,000.00			500,700,000.00
广州市自来水有限公司 2025 年度 1 号第一期定向资产支持票据（科创票据）	700,000,000.00	2025/2/20	10 年	700,000,000.00		699,000,000.00	11,791,556.78		12,198,556.78	698,593,000.00
广州市自来水有限公司 2025 年度 2 号第一期绿色资产支持票据（科创票据）	585,000,000.00	2025/1/8	10 年	585,000,000.00		584,000,000.00	11,525,376.87		21,525,376.87	574,000,000.00



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州市自来水有限公司 2023 年度 1 号第一期定向资产支持票据	800,000,000.00	2023/8/29	10 年	800,000,000.00	796,834,400.00		23,929,890.55		34,029,090.55	786,735,200.00
25K7	500,000,000.00	2025/6/10	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00				500,000,000.00
25K6	200,000,000.00	2025/4/23	10 年	200,000,000.00		200,000,000.00				200,000,000.00
25K5	400,000,000.00	2025/4/23	5 年	400,000,000.00		400,000,000.00				400,000,000.00
25K4	400,000,000.00	2025/4/14	10 年	400,000,000.00		400,000,000.00				400,000,000.00
25K3	200,000,000.00	2025/4/14	5 年	200,000,000.00		200,000,000.00				200,000,000.00
25K2	700,000,000.00	2025/3/3	10 年	700,000,000.00		700,000,000.00				700,000,000.00
24 水投 k3	900,000,000.00	2024/9/4	10 年	900,000,000.00	900,000,000.00					900,000,000.00
24 水投 k2	600,000,000.00	2024/9/4	5 年	600,000,000.00	600,000,000.00					600,000,000.00
24 水投 k1	300,000,000.00	2024/7/3	5 年	300,000,000.00	300,000,000.00					300,000,000.00
25K1	800,000,000.00	2025/3/3	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00				800,000,000.00
广州市自来水有限公司 2024 年度 3 号第一期资产支持票据（科创票据）	1,260,000,000.00	2024/9/25	10 年	1,260,000,000.00	1,266,505,800.00		28,071,538.08		38,587,138.08	1,255,990,200.00
25 广州净水 GN001	300,000,000.00	2025/12/9	5 年	300,000,000.00		300,000,000.00	402,657.53			300,402,657.53
24 广州净水 GN001	300,000,000.00	2024/1/23	3 年	300,000,000.00	307,782,295.08		8,280,000.00		8,280,000.00	307,782,295.08
22 广州净水 GN001	300,000,000.00	2022/4/14	3 年	300,000,000.00	306,440,833.33		2,409,166.67		308,850,000.00	
合 计	60,043,360,000.00			60,033,305,923.54	35,658,415,474.98	24,880,169,811.32	762,651,049.94	112,607,838.43	10,993,693,543.32	50,194,934,954.49



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

42、租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,443,014,080.98	3,504,180,594.37
减：未确认的融资费用	697,282,832.25	681,168,617.94
小 计	2,745,731,248.73	2,823,011,976.43
减：一年内到期的租赁负债	379,826,084.67	445,106,088.48
合 计	2,365,905,164.06	2,377,905,887.95

43、长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	7,764,060,233.29	16,955,633,372.25
专项应付款	11,269,378,121.62	9,057,720,440.93
合 计	19,033,438,354.91	26,013,353,813.18

(1) 长期应付款项

①长期应付款项期末余额最大的前5项

项 目	期末余额	期初余额
招银金融租赁有限公司	3,250,062,966.00	3,386,581,255.57
中国人寿财产保险股份有限公司	1,000,000,000.00	1,100,000,000.00
华夏金融租赁有限公司	683,289,999.95	760,000,000.00
中国人寿保险（集团）公司	500,000,000.00	505,000,000.00
广州市某局	500,000,000.00	
合 计	5,933,352,965.95	5,751,581,255.57

(2) 专项应付款

①专项应付款期末余额最大的前5项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州市财政局(政府专项债)	1,720,000,000.00	314,890,000.00		2,034,890,000.00
火车南站（东新高速以东）保障性住房项目资本金		1,445,821,426.33		1,445,821,426.33
庙头项目政府专项债	446,000,000.00	920,000,000.00		1,366,000,000.00
萝岗二期保障性住房项目资本金		1,052,903,842.61		1,052,903,842.61
定向发行债券置换涉水项目贷款本金	680,000,000.00			680,000,000.00
合 计	2,846,000,000.00	3,733,615,268.94		6,579,615,268.94



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

44、预计负债

项 目	期末余额	期初余额
未决诉讼	8,178,367.87	4,896,675.00
产品质量保证	3,184,472.57	161,802.55
待执行的亏损合同	23,182,644.41	16,137,093.48
其他	50,659,182.16	21,641,915.70
合 计	85,204,667.01	42,837,486.73

45、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	207,376,424.01	433,794,771.68	111,874,184.30	529,297,011.39
8 村 1 居	231,464,671.20		11,375,932.08	220,088,739.12
车陂加压站拆迁补偿	188,820,977.73		5,967,121.72	182,853,856.01
广州（梅州）产业转移工业园 投资扶持资金	115,289,132.57	4,131,633.61	5,371,500.26	114,049,265.92
市政消防栓补建（中心城区）	52,897,049.85	998,469.88	1,729,012.44	52,166,507.29
龙归保障性住房供水工程	36,151,628.13		1,213,014.84	34,938,613.29
光明村工程专项资金	14,692,701.95		603,326.37	14,089,375.58
市政消防栓补建	11,035,714.27		428,571.43	10,607,142.84
2025 年企业支持科技创新创 业项目资金		4,380,000.00		4,380,000.00
其他单项 400 万以内	55,855,099.47	11,510,063.82	33,931,680.25	33,433,483.04
合 计	913,583,399.18	454,814,938.99	172,494,343.69	1,195,903,994.48

46、其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待付工程款	39,754,308.36	64,647,140.53
广州市城实投资有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
其他		15,000,000.00
合 计	339,754,308.36	379,647,140.53

47、实收资本

投资者名称	期初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
广州市人民政府 国有资产监督管 理委员会	15,771,818,225.95	90.00			15,771,818,225.95	90.00
广东省财政厅	1,752,424,247.33	10.00			1,752,424,247.33	10.00
合 计	17,524,242,473.28	100.00			17,524,242,473.28	100.00



48、其他权益工具

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	8,000,000,000	8,000,000,000.00					8,000,000,000	8,000,000,000.00

49、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	42,903,545,329.68	4,869,663,092.59	401,230,491.22	47,371,977,931.05
其他资本公积	83,032,208,293.51	782,588,791.68	86,280,507.59	83,728,516,577.60
合 计	125,935,753,623.19	5,652,251,884.27	487,510,998.81	131,100,494,508.65
其中：国有独享资本公积	125,935,753,623.19	5,652,251,884.27	487,510,998.81	131,100,494,508.65

说明：资本公积本期增加 5,652,251,884.27 元，主要原因是广州市住房保障办公室无偿划转 6,113 项物业共计 230,740,046.22 元至本公司之子公司广州城投住房租赁发展投资有限公司；广州市住房和城乡建设局无偿划转 5,165 套安置房、415 套危改周转房及家具家电共计 4,419,332,170.00 元至本公司之子公司广州安居集团有限公司；广州市财政局无偿划转 4 套存量公房共计 4,461,590.00 元至本公司之子公司广州安居房置业有限公司；广州市规划和自然资源局无偿划转越秀区广卫路华宁里 14 号大院至广州安居住房置业有限公司增加资本公积 14,366,400.00 元；南粤先贤馆一期主体场馆财政直拨款增加资本公积 1,011,523.66 元；支公司广西能汇投资集团有限公司下半年收购广西鑫盟投资集团有限责任公司少数股东的股权增加 974,602.37 元；还原合并子公司广州市瑞源投资有限公司时减少的资本公积 696,474,227.12 元；权益法核算的长期股权投资按权益法调增其他资本公积 5,309,040.04 元；广州市人民政府市通过水务局无偿划转排水公司移动排涝设备作为对本公司投资，资本公积增加 199,788,284.00 元；本期合并范围减少广州市花都区炭步自来水有限公司，资本公积增加 74,170,255.57 元；购买少数股东股权导致资本公积增加 2,636,107.55 元；财政资金直接划拨广州北江引水工程，无偿划入资产增加资本公积 2,345,990.65 元；因调整收到属于财政拨付的公租房建设项目资本金至专项应付款，少数股东按持股比例冲回少数股东权益，增加资本公积 196,370,542.97；其他零星事项合计增加 641,647.09 元。

资本公积本期减少 487,510,998.81 元，主要原因是根据广州市政府相关批示，核销广州新电视塔配套工程水幕资产，减少资本公积 50,701,869.84 元；天河区柯木塱村城中村改造项目、番禺区莲花湾片区项目、广州东站综合交通枢纽一体化建设工程项目和广州火车站片区站城产居一体化地区项目财政直拨款未下达至本公司，调整减少资本公积 8,937,957.22 元；收到属于财政拨付的公租房建设项目资本金至专项应付款 541,070,000.00 元；根据穗国资函[2025]15 号文件，广州水投城市服务有限公司于 2025 年 2 月 24 日将健康驿站（二期）53 间隔离客房资产权益划转至广州工控集团下属广州智能装备产业集团有限公司，减少资本公积 26,615,688.07 元；本期因实施 2025 年股票期权与限制性股票激励计划，减少资本公积 36,542,340.00 元；由住保办划转的存量公房越秀区海珠北路云路街 15 号 201 房因历史问题未实际接收，根据法院诉讼结果该房产属于拆迁权益属于个人做资产核



减 770,743.00 元；住保办前期无偿划拨的保障性生活项目支付的工程尾款调减划拨价值和资本公积 19,217,951.19 元；其他零星事项合计减少 22,401.51 元。

50、专项储备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	10,754,126.97	211,867,947.24	196,167,789.56	26,454,284.65	

51、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	903,494,315.89	99,152,912.83		1,002,647,228.72

52、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	-394,252,655.84	1,527,347,424.16
期初调整金额		-111,944,259.95
本期期初余额	-394,252,655.84	1,415,403,164.21
本期增加额	-3,403,471,422.96	-437,694,908.64
其中：本期净利润转入	-3,410,309,040.32	-437,694,908.64
其他调整因素	6,837,617.36	
本期减少额	272,735,156.17	1,371,960,911.41
其中：本期提取盈余公积数	99,152,912.83	132,023,423.55
本期分配现金股利数	3,649,088.36	2,918,954.36
其他减少	169,933,154.98	1,237,018,533.50
本期期末余额	-4,070,459,234.97	-394,252,655.84

53、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	43,614,641,843.34	34,262,197,858.45	37,893,921,204.46	29,290,965,915.60
其他业务	505,375,729.12	374,526,695.06	489,430,379.41	298,173,232.85
合 计	44,120,017,572.46	34,636,724,553.51	38,383,351,583.87	29,589,139,148.45

54、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	535,087,339.90	518,592,254.57
广告费	216,560,369.85	161,588,736.88
销售服务费	94,387,694.76	100,469,429.68
折旧费	84,849,838.93	92,028,096.41



广州市城市建设投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
仓储保管费	53,034,838.10	40,218,010.51
委托代销手续费	14,147,798.69	1,547,866.10
修理费	9,050,206.96	8,063,411.79
业务经费	7,910,507.00	8,370,448.63
展览费	7,372,951.07	8,342,455.10
运输费	5,495,318.10	2,160,633.84
样品及产品损耗	3,911,108.01	4,806,573.58
保险费	1,257,497.48	876,405.80
装卸费	693,385.33	957,043.33
包装费	232,772.53	1,666.42
其他	241,743,228.71	280,964,767.60
合计	1,275,734,855.42	1,228,987,800.24

55、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,493,536,152.82	3,244,507,275.69
折旧费	328,889,996.12	327,360,346.92
聘请中介机构费	142,968,761.57	128,247,879.87
无形资产摊销	109,242,780.83	93,028,710.71
办公费	73,984,769.65	76,487,572.90
修理费	73,291,304.15	62,991,929.23
咨询费	66,583,244.98	53,696,543.82
差旅费	20,698,850.53	15,117,338.11
保险费	15,254,333.68	8,050,058.58
业务招待费	12,814,965.36	11,300,166.71
诉讼费	4,938,877.40	-6,539,744.95
排污费	4,713,560.41	2,091,816.64
会议费	3,140,239.16	2,862,380.81
董事会费	476,863.54	306,759.88
存货盘亏	397,979.89	87,122.90
技术转让费	41,923.48	1,084,279.34
其他	443,175,034.93	528,336,283.68
合计	4,794,149,638.50	4,549,016,720.84

56、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	371,617,412.42	376,807,136.66
直接投入	232,148,807.79	206,642,419.95



项 目	本期发生额	上期发生额
折旧与摊销	35,349,031.34	40,706,300.49
检测及服务费用	13,430,866.80	
其他	49,734,603.89	58,260,080.51
合计	702,280,722.24	682,415,937.61

57、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	5,496,749,382.08	5,925,712,001.18
减：利息收入	596,503,372.72	587,651,239.49
汇兑损益	-17,547,987.23	111,056,172.01
手续费及其他	47,234,143.40	43,027,947.47
合 计	4,929,932,165.53	5,492,144,881.17

58、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	是否为政府补助
增值税即征即退	13,959,519.87	532,016.65	是
代扣代缴个人所得税手续费返还	3,486,729.86	2,973,667.56	否
稳岗补贴/就业补贴/生育津贴/扩岗补助等补贴	1,388,538.56	7,441,233.59	是
专项奖励	11,955,774.76	7,013,369.49	是
政府补助	175,922,734.53	215,165,568.98	是
市属国企改革发展资金	96,387,246.00	63,397,975.80	是
债务平衡资金专项补偿款	27,883,674.00	8,936,690.00	是
补贴	15,308,193.92	130,033,215.71	否
进项税加计扣除	5,967,655.76	9,241,862.85	否
税费减免	1,869,611.10	11,410,457.53	否
其他补助	23,846,130.70	15,343,731.63	是
其他	551,034.27	6,792,004.83	否
合 计	378,526,843.33	478,281,794.62	
其中：政府补助	351,343,618.42	317,830,586.14	

59、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	167,807,166.92	433,961,100.41
处置长期股权投资产生的投资收益	77,206,798.93	1,956,428,820.64
交易性金融资产持有期间的投资收益	106,628,592.21	154,312,420.25
处置交易性金融资产取得的投资收益	16,775,744.22	42,293,941.19
其他权益工具投资持有期间的投资收益	375,455,849.40	129,000,411.58



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
债权投资持有期间的投资收益	8,876,741.30	9,401,304.87
处置债权投资取得的投资收益		3,614,037.71
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	18,227,371.40	37,757,549.60
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-684,776.59	13,847,804.90
取得控制权时股权按公允价值重新计量产生的利得		-2,835,543.12
债务重组产生的投资收益	1,996,367.66	
其他	13,238,351.42	23,328,691.01
合 计	785,528,206.87	2,801,110,539.04

60、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	570,772,344.29	66,966,758.37
其他非流动金融资产	-172,596,263.83	-110,351,128.53
按公允价值计量的投资性房地产	563,777,027.61	1,370,210,120.68
其他	9,945,690.05	2,567,042.07
合 计	971,898,798.12	1,329,392,792.59

61、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,101,845,654.15	-634,930,819.88
债权投资减值损失	-158,674,864.13	-409,574,353.65
其他	-11,006,502.57	-2,903,117.72
合 计	-1,271,527,020.85	-1,047,408,291.25

62、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-294,149,379.04	-299,095,751.37
合同资产减值损失	216,314,662.43	-53,967,207.86
合同履约成本相关资产减值损失	-793,572.89	2,679,403.76
长期股权投资减值损失	-86,397,679.00	
固定资产减值损失	-22,397,036.42	-10,661,979.28
在建工程减值损失		-1,246,122.65
无形资产减值损失	-4,349,361.17	
商誉减值损失	-1,369,515.70	-17,386,594.01
其他	-98,485.94	-412,413.09
合 计	-193,240,367.73	-380,090,664.50



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

63、资产处置收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	5,615,985.16	
无形资产处置利得	-21,286,187.56	
使用权资产及租赁负债处置利得	8,714,843.58	2,772,232.57
土地相关收益	386,906,424.97	1,570,407,059.91
迁改工程处置收益	312,693,430.47	16,367,638.37
其他	34,176,260.44	44,940,010.25
合 计	726,820,757.06	1,634,486,941.10

64、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	6,978,900.79	3,430,389.18	6,978,900.79
接受捐赠	99,191.58	122,867.72	99,191.58
与企业日常活动无关的政府补助	4,935,280.90	5,249,728.12	4,935,280.90
履约金结转收入		10,205,463.29	
违约金、赔偿金	33,193,761.65	9,079,507.20	33,193,761.65
贷款资金项目罚息		7,692,526.74	
核销往来		3,897,366.68	
征地拆迁补偿收入	28,174,456.04	1,948,151.20	28,174,456.04
存量房销售款		1,288,241.79	
无法支付的应付款项	11,782,747.12	1,069,177.61	11,782,747.12
其他	92,994,758.20	17,737,322.52	92,994,758.20
合 计	178,159,096.28	61,720,742.05	178,159,096.28

65、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	29,428,895.29	16,065,301.23	29,428,895.29
公益性捐赠支出	2,271,578.86	8,882,980.00	2,271,578.86
行政性罚款、滞纳金	30,012,055.30	24,340,749.92	30,012,055.30
非常损失		1,611,466.42	
盘亏损失		72,398.05	
救济性捐赠支出	497,000.00		497,000.00
违约金、赔偿金	46,180,146.64	7,355,343.93	46,180,146.64
企业改制及破产清算费用		5,820,182.51	
对外捐赠	1,063,656.13	4,135,000.00	1,063,656.13
物业管理费	3,040,979.12	3,000,849.12	3,040,979.12



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
拆迁补偿款	540,852.32	2,348,091.90	540,852.32
其他	30,270,860.53	17,883,229.54	30,270,860.53
合 计	143,306,024.19	91,515,592.62	143,306,024.19

66、所得税费用

(1) 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,332,161,207.02	933,462,094.23
递延所得税调整	-391,035,671.05	-8,579,878.18
合 计	941,125,535.97	924,882,216.05



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

67、归属于母公司所有者的其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	税前金额	所得税	税前金额	所得税
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,526,490,196.10	515,651,863.93	1,010,838,332.17	-91,853,834.10
1、重新计量设定受益计划变动额	2,275,552.33		2,275,552.33	
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-3,380,276.91		-3,380,276.91	147,358.55
3、其他权益工具投资公允价值变动	1,545,775,910.44	520,205,296.36	1,025,570,614.08	-88,511,829.65
4、其他	-18,180,989.76	-4,553,432.43	-13,957,452.03	-3,489,363.00
二、将重分类进损益的其他综合收益	261,507,954.35	568,305.36	260,939,648.99	46,157,733.85
1、权益法下可转损益的其他综合收益	182,240,255.21		182,240,255.21	
2、外币财务报表折算差额	79,217,358.41		79,217,358.41	
3、其他	50,340.73	83,276.76	-32,936.03	
三、其他综合收益合计	1,787,998,150.45	516,220,169.29	1,271,777,981.16	-45,696,100.25
			-3,032,219,390.61	-2,986,523,290.36
				43,650,612.72
				-70,588,682.96
				10,676,990.37



68、现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	—	—
净利润	-2,927,116,124.55	35,805,047.13
加: 资产减值损失	193,240,367.73	380,090,664.50
信用减值损失	1,271,527,020.85	1,047,408,291.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,283,085,688.93	3,338,974,628.47
使用权资产折旧	558,741,414.17	319,961,665.10
无形资产摊销	287,272,689.67	156,528,961.52
长期待摊费用摊销	299,626,236.82	272,464,195.29
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)	-726,820,757.06	-1,634,486,941.10
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	22,816,833.93	12,034,048.35
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-971,898,798.12	-1,329,392,792.59
财务费用(收益以“-”号填列)	5,607,047,684.11	5,937,198,148.77
投资损失(收益以“-”号填列)	-785,528,206.87	-2,801,110,539.04
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	612,994,952.94	1,532,072,575.18
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-802,148,797.11	508,318,011.36
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,113,146,386.03	831,034,905.95
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-12,012,340,428.93	-5,800,743,159.87
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	11,486,769,489.60	-1,033,326,057.46
其他	-11,825,668.51	343,197.13
经营活动产生的现金流量净额	1,272,297,211.57	1,773,174,849.94
2.现金及现金等价物净变动情况:	—	—
现金的期末余额	30,000,605,437.68	28,836,114,808.49
减: 现金的期初余额	28,836,114,808.49	33,653,297,407.45
现金及现金等价物净增加额	1,164,490,629.19	-4,817,182,598.96

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	19,546,763.52
取得子公司支付的现金净额	19,546,763.52

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	205,001.00
处置子公司收到的现金净额	205,001.00



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	30,000,605,437.68	28,836,114,808.49
其中：库存现金	1,082,896.27	1,349,107.55
可随时用于支付的银行存款	29,745,382,479.42	28,689,231,343.38
可随时用于支付的其他货币资金	254,140,061.99	145,534,357.56
二、期末现金及现金等价物余额	30,000,605,437.68	28,836,114,808.49

69、外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			446,076,260.40
其中：美元	34,743,055.06	7.0288	244,201,985.40
欧元	3,991,481.60	8.2355	32,871,846.72
港币	187,114,077.01	0.9032	169,001,434.35
兹罗提	1,927.20	0.5129	988.46
日元	122.00	0.0448	5.47
应收账款			16,996,981.71
其中：美元	1,051,904.91	7.0288	7,393,629.23
欧元	250,583.72	8.2355	2,063,682.23
港币	8,347,730.57	0.9032	7,539,670.25
应付债券			3,865,840,000.00
其中：美元	550,000,000.00	7.0288	3,865,840,000.00

70、所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,017,360,597.03	保证金、法院冻结等
应收账款	1,201,424,270.10	借款质押
存货	5,323,260,123.37	借款抵押
固定资产	2,957,175,544.82	借款抵押
无形资产	1,226,925,276.28	土地使用权抵押、借款抵押
投资性房地产	12,883,966,651.00	借款抵押
长期股权投资	1,440,120,195.12	法院冻结
交易性金融资产	533,480,493.77	法院冻结
其他权益工具	439,042,500.00	法院冻结

71、受托客户资产管理业务

资产项目	期末余额	期初余额
受托管理资金存款	1,440,901,208.89	278,909,793.11



资产项目	期末余额	期初余额
受托投资	5,312,137,499.46	5,508,064,228.56
其中：投资成本	5,312,137,499.46	5,508,064,228.56
合计	6,753,038,708.35	5,786,974,021.67

负债项目	期末余额	期初余额
应付款项	6,753,038,708.35	5,786,974,021.67

九、或有事项

1、或有负债

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

① 明君汽车

2016 年 12 月，第一创业证券股份有限公司（本节简称“第一证券”）出资 14.90 亿元作为有限合伙人与珠海横琴汇垠明安基金管理有限公司、明君集团科技有限公司、本公司之子公司汇垠天粤成立了广州汇垠方元投资合伙企业（有限合伙）（本节简称“方元合伙”）。根据第一证券、汇垠天粤、广州科技金融创新投资控股有限公司（本节简称“科金控股公司”）共同签订的《合伙企业财产份额转让协议》约定，当特定条款触发后，第一证券有权要求汇垠天粤或汇垠天粤指定方收购其在方元合伙的全部实缴财产份额。另外，第一证券、科金控股公司、汇垠天粤、徐某君、徐某文及徐某玲共同签订了《六方协议》约定，当第一证券向汇垠天粤或科金控股公司要求收购第一证券在方元合伙的全部实缴财产份额时，徐某君、徐某文和徐某玲承担首先收购义务，当汇垠天粤或科金控股公司按照协议要求收购第一证券在方元合伙的实缴份额时，徐某君、徐某文和徐某玲对汇垠天粤或科金控股承担再收购义务。第一证券于 2022 年 4 月 1 日正式发函提示汇垠天粤及科金控股公司实际履行收购义务及差额补足义务。截至 2025 年 12 月 31 日，汇垠天粤增信余额为 130,650.00 万元，投资余额为 49,666.66 万元，已计提减值 49,666.66 万元。

2022 年 7 月，第一证券在广州市中级人民法院对汇垠天粤、科金控股公司、明君集团等相关主体提起诉讼，要求汇垠天粤、徐某君、徐某文和徐某玲共同向第一证券支付合伙企业份额的转让价款（暂计至 2022 年 5 月 31 日为 144,428.34 万元），并向第一证券支付滞纳金；科金控股公司对汇垠天粤前述义务承担连带支付责任。2023 年 9 月 28 日，广州市中级人民法院作出一审判决。2023 年 10 月 23 日，汇垠天粤向广州市中级人民法院提交了民事上诉状，同时第一证券也向广州市中级人民法院提交了民事上诉状。截至报告报出日，第一证券就本财产合同纠纷采取保全，已冻结了汇垠天粤部分银行账户及科金控股、汇垠天粤部分上市公司股票。二审已于 2025 年 1 月 3 日开庭，截至 2025 年 12 月 31 日法院尚未作出判决。

汇垠天粤于 2022 年 8 月向广州市中级人民法院提起合伙人派生诉讼，要求徐某君、徐某文及徐某玲履行《关于明君汽车产业股份有限公司之股权转让协议补充



协议》项下对方元合伙的回购义务，明君汽车和创始人股东控股企业承担连带清偿责任，相关担保主体为创始人股东的股权回购款支付义务提供连带保证担保，诉讼金额为 404,681.17 万元。广州市中级人民法院于 2022 年 10 月 14 日出具民事裁定书裁定查封、押扣、冻结徐某君、徐某文、徐某玲等被申请人名下财产。2023 年 8 月 28 日，广州市中级人民法院出具一审判决。汇垠天粤 2023 年 9 月 15 日向广州市中级人民法院递交了民事上诉状。2024 年 3 月广东高院已立案，已于 2024 年 11 月 22 日进行法庭调查，截至 2025 年 12 月 31 日法院尚未作出判决。

② 农银国际

2020 年 8 月 24 日，本公司之子公司广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司（本节简称“汇垠天粤”）收到北京市西城区人民法院寄来的材料，原告农银国际企业管理有限公司（本节简称“农银国际”）诉汇垠天粤，要求汇垠天粤支付资产管理计划期间收益及违约金、律师费、诉讼费等，合计约 3,422.90 万元。北京市西城区人民法院于 2020 年 9 月 7 日作出民事裁定书，裁定对汇垠天粤名下价值 3,422.90 万元的财产予以查封、扣押或冻结。2021 年 10 月 27 日，北京西城法院作出一审民事判决书，判决驳回农银国际的全部诉讼请求。农银国际不服一审判决向北京金融法院提起上诉，法院于 2023 年 5 月 26 日做出判决，撤销一审判决，判决汇垠天粤支付农银国际资管计划清算前的年度收益 25,950,684.93 元以及律师费 180,000 元、一、二审案件受理费 425,890 元、财产保全费 5,000 元。汇垠天粤于 2023 年 7 月向北京市高级人民法院申请再审但已于 2024 年 1 月被法院驳回请求，维持二审判决。截至目前，汇垠天粤已履行判决并解冻了原被冻结银行存款。

2024 年 11 月，农银国际向北京金融法院发起诉讼，诉请汇垠天粤向“平安汇通广州汇垠澳丰 6 号专项资产管理计划”支付差额补足资金及违约金合计 426,668,910.96 元（暂计至 2024 年 10 月 31 日），并诉请本公司及本公司上级股东承担连带责任。汇垠天粤已聘请律师事务所代理汇源通信项目与农银国际合同纠纷案件应诉工作。2024 年 11 月 22 日，汇垠天粤提起管辖权异议，经北京金融法院裁定，将本案移送至北京市第二中级法院审理，2025 年 9 月，北京二中院立案受理。本案已于 2026 年 1 月 7 日、1 月 23 日两次开庭审理，目前尚未判决。

③ 环球奥创

原告广东环球奥创投资有限公司（以下简称环球奥创公司）与被告本集团之子公司广城（广州）产业发展有限公司（以下简称“广城公司”）、广州市联城兆业投资咨询有限公司（以下简称联城兆业公司）、温文杭、黄秀英就《广州南沙冷链产业园项目合作协议》产生合同纠纷，2024 年 11 月 28 日《广东省广州市南沙区人民法院民事判决书》（2023）粤 0115 民初 11803 号判决广城公司、联城兆业公司于判决发生法律效力之日起五日内向环球奥创公司退还意向保证金 1,500.00 万元，并向其赔偿利息损失（以意向保证金 1,500.00 万元为基数自 2023 年 10 月 20 日起按照年利率 8% 计算至实际支付之日止）；

2025 年 3 月 19 日各方当事人达成调解协议，即广城公司、联城兆业公司、温文杭、黄秀英于 2025 年 5 月 17 日前向环球奥创公司支付 800.00 万元，于 2025 年 11 月 17 日前向其支付 550.00 万元，于 2027 年 3 月 17 日前向其支付 162.04 万元，上



述款项合计 1,512.04 万元。若各当事人未按照约定期限付款，环球奥创公司有权就剩余未支付款项向一审法院申请强制执行。截至 2025 年 12 月 31 日，广城公司由于缺乏资金，未按照约定支付上述款项。2026 年 3 月 26 日，广城公司收到南沙法院执行裁定书，奥创公司已经申请强制执行。

④其他未决诉讼案件

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展 情况
广州盛展房地产代理有限公司	广州市城祥房地产开发有限公司	商品房委托代理销售合同纠纷	广州市天河区 人民法院	2,635.24	二审上诉中
广州市融创地产有限公司	广州空港城投发展有限公司、广州市城投发展控股有限公司、广州市空港建设运营集团有限公司	合同纠纷	广州市白云区 人民法院	6,000.00	一审未判决

说明：其他涉及的未决诉讼单宗标的额均在人民币 500.00 万元以下，已知的合计标的额为 1,880.63 万元，本公司部分子公司为被告，案件均未终审判决。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团为合并范围外其他单位提供担保情况：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	备注
明君集团科技有限公司	借款	1,306,500,000.00	3+2 年	见九 1、(1) ①
珠海横琴泓沛股权投资基金 (有限合伙)	借款	400,000,000.00	至项目终	

十、资产负债表日后事项

- 2026 年 1 月，本公司之下属子公司广州产业投资基金管理有限公司在境内成功发行 2026 年度第一期非公开公司债券，发行总额为人民币 10 亿元，票面利率 2.28%，债券期限 3 年，本次募集资金用于置换现有债务。
- 2026 年 1 月，本公司之下属孙公司广州市城发投资基金管理有限公司在境内成功发行 2026 年度第一期非公开公司债券，发行总额为人民币 5 亿元，票面利率 2.40%，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择及投资者回售选择权，本次募集资金用于置换现有债务。
- 2026 年 3 月，本公司之下属孙公司 Vertex Capital Investment Limited 在境外成功发行 17.33 亿元人民币债券，票面利率 2.80%，债券期限 3 年，本次募集资金用于置换现有债务。
- 2026 年 3 月，本公司之下属子公司广州城投综合能源投资经营管理有限公司在境内成功发行广州大学城信息枢纽楼 CMBS，发行规模 4 亿元，期限 18 (3+3+3+3+3) 年，票面利率 2.15%，本次募集资金用于支持增量投资。
- 2026 年 3 月，本公司之下属孙公司广州市城发投资基金管理有限公司在境内成功发行 2026 年度第二期非公开发行人公司债券，发行总额为人民币 5 亿元，平均利



率 2.20%，债券期限 5 年，附第 3 年末发行人赎回选择权、调整票面利率选择及投资者回售选择权，本次募集资金用于置换现有债务。

- 6、2026 年 3-4 月，本公司在境内成功发行 2026 年度第一期至第四期中期票据，发行总额为人民币 40 亿元，发行期限 5-10 年，其中，5 年期平均利率 2.08%，10 年期平均利率 2.46%，本次募集资金用于置换存量债务。
- 7、利润分配：根据广州酒家集团股份有限公司第四届董事会第四十次会议，拟向全体股东每 10 股派发现金股利 4.00 元（含税）。截至 2025 年 12 月 31 日，公司总股本 568,770,805 股，以扣除截至目前回购专用证券账户股份数 1,503,435 股后的股本数 567,267,370 股为基数计算以此计算合计拟派发现金红利 226,906,948.00 元（含税）。此次现金分红数额占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比例为 46.50%，剩余未分配利润结转至下一年度。
- 8、股份回购事项：根据广州酒家集团股份有限公司第四届董事会第四十次会议，为切实维护广大投资者利益，提高公司长期投资价值，进一步增强投资者信心，结合公司整体战略规划，拟将存放于公司股份回购证券账户中已回购尚未使用的 1,503,435 股股份用途进行变更，由“用于员工持股计划或股权激励”变更为“用于注销并相应减少注册资本”。本次回购不会对公司的财务状况、经营成果、债务履行能力、持续经营及股东权益等产生重大影响，不会导致公司控股股东及实际控制人发生变化，亦不存在损害公司利益及中小投资者权益的情形。
- 9、重要的非调整事项：2026 年 1 月 19 日广州珠江钢琴集团股份有限公司召开第四届董事会第四十一次会议审议通过《关于开展以套期保值为目的的远期结售汇业务的议案》，2026 年度公司（含子公司）预计远期结售汇业务累计总额不超过等值 3,000 万美元。
- 10、资产负债表日后利润分配情况：根据广州珠江钢琴集团股份有限公司 2026 年 3 月 27 日第四届董事会第四十二次会议审议通过 2025 年度利润分配预案：公司 2025 年度拟不实施年度现金分红，不送红股、不以资本公积金转增股本。该预案尚需提交公司 2025 年度股东大会批准后实施。

十一、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

本公司的最终控制方为广州市人民政府。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、（一）。

3、本公司的合营企业、联营企业情况

重要的合营企业或联营企业财务信息详见附注八、16。



4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	关联关系类型
广州市城裕房地产开发有限公司	其他关联方
广州珠江实业集团有限公司	其他关联方
广州工控智谷文化投资有限公司	其他关联方
四川广美创展文化发展有限公司	其他关联方
广州市金慧眼网吧连锁有限公司	其他关联方
广州金幕影业有限公司	其他关联方
广州市金鸿基影业有限公司	其他关联方
广州市德利丰食品有限公司	其他关联方
广州市美时包装材料有限公司	其他关联方
湖南莲美食品股份有限公司	其他关联方
广州广酒产投产业投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广东广梅预制菜产业投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州产业投资控股集团有限公司	其他关联方
佛山市美度天工包装实业有限公司	其他关联方
衡东县绿然家禽养殖专业合作社	其他关联方
广州老字号振兴基金合伙企业（有限合伙）	其他关联方
惠州市力创五金制品有限公司	其他关联方
福建珠江埃诺教育管理有限公司	其他关联方
北京大成（广州）律师事务所	其他关联方
广发银行股份有限公司	其他关联方
广州市建城住房租赁私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州科金金泰私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州番禺区科金一号创业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州新星成长叁号创业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州开发区科金若时创业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广东城发顺盛创新股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
鹤山市粤数股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联方
鹤山市城镇化建设发展基金合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州新星成长贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州粤新动能股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州粤开科金股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州新星翰禧股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州科金金域创业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州科金弘广股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州创智轨交产业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州城发智创股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广俊粤港澳产业投资基金管理（广州）有限公司	其他关联方



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联关系类型
佛山科金信泰创业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
湖南汇垠天星股权投资私募基金管理有限公司	其他关联方
广州新星花城创业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州新星贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州佳朋运通创新投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
珠海市汇垠德擎股权投资基金管理有限公司	其他关联方
上海汇垠浦通股权投资基金管理有限公司	其他关联方
鹤山市产业投资基金合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州盈锭私募股权投资基金管理有限公司	其他关联方
广州城发星光投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
广州超高清产业投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广东城发顺盛股权投资企业（有限合伙）	其他关联方
上海汇垠翰非股权投资基金管理有限公司	其他关联方
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	其他关联方
广州市国营白云农工商联合企业供销公司	其他关联方
广州市国营白云农工商联合公司进出口部	其他关联方
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	其他关联方
广州汇垠澳丰股权投资基金管理有限公司	其他关联方
广州城发星印投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广东广清空港产业新城建设投资有限公司	其他关联方
贵州创星电力科学研究院有限责任公司	其他关联方
广州市番禺交通建设投资集团有限公司	其他关联方
广州工创汇吉私募基金管理有限公司	其他关联方
珠海横琴汇垠明安基金管理有限公司	其他关联方
汇垠城投股权投资基金管理有限公司	其他关联方
广州珠江体育文化发展股份有限公司	其他关联方
广州市国营农工商联合企业工业公司	其他关联方
广州创开投资合伙企业（有限合伙）	其他关联方
广州城投佳都智城科技发展有限公司	其他关联方
广东植物龙生物技术股份有限公司	其他关联方
北京汇垠天然投资基金管理有限公司	其他关联方
广州珠江外资建筑设计院有限公司	其他关联方
广州粤能电力科技开发有限公司	其他关联方
广州穗北工业区经济发展有限公司	其他关联方
广州市珠海康宁健康护理有限公司	其他关联方
广州市国营黄金围农工商联合公司	其他关联方
广州市城市文化科技有限责任公司	其他关联方
广州市白云东平联合经济发展公司	其他关联方



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联关系类型
广州海丝盛城房地产开发有限公司	其他关联方
广州大学城华电新能源有限公司	其他关联方
南方电网电力科技股份有限公司	其他关联方
淮北市通昱泊车管理有限公司	其他关联方
广州珠江南平投资发展有限公司	其他关联方
广州珠江监理咨询集团有限公司	其他关联方
广州珠建工程造价咨询有限公司	其他关联方
广州中国市长大厦管理有限公司	其他关联方
广州市国营白云农工商联合公司	其他关联方
广州南站中轴投资开发有限公司	其他关联方
广州空港建设运营集团有限公司	其他关联方
广州机场建设投资集团有限公司	其他关联方
广州产融投资基金管理有限公司	其他关联方
广州白云城市建设开发有限公司	其他关联方
广东智信信息科技股份有限公司	其他关联方
广东电网电动汽车服务有限公司	其他关联方
广东电力交易中心有限责任公司	其他关联方
珠海柏康宁健康护理有限公司	其他关联方
阳江市公用事业投资有限公司	其他关联方
广州自来水管道工程有限公司	其他关联方
广州新致力能源科技有限公司	其他关联方
广州市园林建设集团有限公司	其他关联方
广州市国营华安建筑开发公司	其他关联方
广州市城垦园林建设有限公司	其他关联方
广州市碧城科技投资有限公司	其他关联方
广州空港智投建设有限公司	其他关联方
广州电子泊车管理有限公司	其他关联方
广州柏康宁健康管理有限公司	其他关联方
中建科技集团华南有限公司	其他关联方
中国石化销售股份有限公司	其他关联方
上海中冶成工置业有限公司	其他关联方
上海华豚企业管理有限公司	其他关联方
上海爱建集团股份有限公司	其他关联方
广州珠江装修工程有限公司	其他关联方
广州珠江建设发展有限公司	其他关联方
广州友林物业管理有限公司	其他关联方
广州友林保安服务有限公司	其他关联方
广州汽车集团股份有限公司	其他关联方



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联关系类型
广州空港建设运营有限公司	其他关联方
广州空港城投发展有限公司	其他关联方
广州江迅环境科技有限公司	其他关联方
广州基金国际控股有限公司	其他关联方
广州海洋生物科普有限公司	其他关联方
广州城云建筑工程有限公司	其他关联方
广州城投智奥发展有限公司	其他关联方
广东省输变电工程有限公司	其他关联方
广东广湛城旅游轮有限公司	其他关联方
广东电网能源投资有限公司	其他关联方
广东电网能源发展有限公司	其他关联方
广东电力通信科技有限公司	其他关联方
北京汇垠协同投资有限公司	其他关联方
广州知识城配电有限公司	其他关联方
广州新雨田置业有限公司	其他关联方
广州市新麓置业有限公司	其他关联方
广州市天麓置业有限公司	其他关联方
广州市国营岭南无线电厂	其他关联方
广州市广田置业有限公司	其他关联方
广州华达贸易公司商贸部	其他关联方
广发基金管理有限公司	其他关联方
广东电网有限责任公司	其他关联方
白云农工商香港有限公司	其他关联方
中兆建工集团有限公司	其他关联方
广州同森电梯有限公司	其他关联方
广州凯龙置业有限公司	其他关联方
广州建筑股份有限公司	其他关联方
广州宏晟置业有限公司	其他关联方
广州供电局有限公司	其他关联方
广州地铁集团有限公司	其他关联方
广东信通通信有限公司	其他关联方
富荣基金管理有限公司	其他关联方
番禺南沙电力有限公司	其他关联方
广田置业有限公司	其他关联方
Sunrise Shining Investment Limited	其他关联方
Sunrise Fund Limited Partnership	其他关联方
New Sunrise Shinning Investment Limited	其他关联方
New Hope Fund Limited Partnership	其他关联方



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	关联关系类型
Integrity Fund Limited Partnership	其他关联方
Greater Bay Area Kunlun Investment Limited	其他关联方

5、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

① 采购商品、接受劳务情况表

关联方	本期发生额	上期发生额
广州珠江建设发展有限公司	263,124,583.06	340,329,521.44
中国石化销售股份有限公司	81,001,800.32	145,244,786.72
广东电网有限责任公司	52,344,262.86	215,686,847.25
广州珠江实业集团有限公司	34,751,835.63	47,927,926.07
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	7,534,967.48	
广州珠江监理咨询集团有限公司	4,930,831.08	
广东智信信息科技股份有限公司	4,721,800.00	2,737,696.90
阳江市公用事业投资有限公司	3,657,300.00	4,078,000.00
南方电网电力科技股份有限公司	3,082,714.99	3,598,547.95
广州市城建建筑设计院有限公司	2,608,069.49	2,416,074.85
广州江迅环境科技有限公司	1,469,673.07	
广州珠建工程造价咨询有限公司	1,318,325.47	
广州市番禺交通建设投资集团有限公司	990,000.00	
广州珠江体育文化发展股份有限公司	813,036.60	
广州新雨田置业有限公司	570,491.08	
鹤山市产业投资基金合伙企业（有限合伙）	384,001.57	
广州新致力能源科技有限公司	376,106.19	
广州珠江外资建筑设计院有限公司	347,085.28	
广东电力交易中心有限责任公司	239,529.52	397,377.65
鹤山市城镇化建设发展基金合伙企业（有限合伙）	122,641.48	
汇垠城投股权投资基金管理有限公司	107,547.17	
广州市城市规划勘测设计研究院有限公司	96,802.30	
广州珠江南平投资发展有限公司	77,465.02	
广东信通通信有限公司	70,738.26	
广州珠江装修工程有限公司	46,132.21	
广州城投智奥发展有限公司	42,924.53	
广州中国市长大厦管理有限公司	12,984.09	
广东城发顺盛创新股权投资合伙企业（有限合伙）		202,326.34
广东电网电动汽车服务有限公司		4,293,402.40
广州海洋生物科普有限公司		692,235.85
广州友林保安服务有限公司		843,600.00



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	本期发生额	上期发生额
广州友林物业管理有限公司		492,000.00
上海汇垠翰非股权投资基金管理有限公司		2,000,200.00
湖南莲美食品股份有限公司	78,479,754.34	64,124,157.54
佛山市美度天工包装实业有限公司	30,353,090.28	31,613,762.58
广州市德利丰食品有限公司	29,681,150.59	33,651,917.58
广州市美时包装材料有限公司	16,513,200.07	16,895,429.44
广州市国际工程咨询有限公司		102,791.45
惠州市力创五金制品有限公司	3,003,238.59	5,620,518.40
北京大成（广州）律师事务所	430,849.05	134,530.19

② 出售商品、提供劳务情况表

关联方	本年发生额	上期发生额
广州市城裕房地产开发有限公司	44,611,638.78	13,198,273.31
广州市德利丰食品有限公司	256,378.36	
湖南莲美食品股份有限公司	2,769.91	2,884.95
广东电网有限责任公司	9,098,180,491.62	7,601,138,032.37
广东电力通信科技有限公司	86,695,052.92	
广东电网电动汽车服务有限公司	22,490,058.85	64,447,757.35
广州新星贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	9,742,682.86	9,542,269.31
广州中国市长大厦管理有限公司	7,763,130.37	7,690,420.20
广州城发智创股权投资合伙企业（有限合伙）	7,547,169.81	7,547,169.81
广东电网能源投资有限公司	6,692,453.92	
广州新星翰禧股权投资合伙企业（有限合伙）	6,070,099.44	5,977,899.69
广东智信信息科技股份有限公司	4,721,800.00	2,463,900.00
广州佳朋运通创新投资合伙企业（有限合伙）	3,690,876.18	3,783,923.47
阳江市公用事业投资有限公司	3,657,300.00	4,078,000.00
广州凯龙置业有限公司	2,648,897.61	31,150,878.97
广州工创汇吉私募基金管理有限公司	2,583,726.18	6,208,726.69
广东城发顺盛股权投资企业（有限合伙）	2,371,663.45	3,109,433.96
广州柏康宁健康管理咨询有限公司	2,334,905.75	3,240,178.39
广州新星花城创业投资合伙企业（有限合伙）	2,272,274.88	2,868,434.06
广州科金弘广股权投资合伙企业（有限合伙）	2,264,150.95	2,264,150.95
广州开发区科金若时创业投资合伙企业（有限合伙）	1,889,377.11	1,889,377.11
广州市广田置业有限公司	1,400,394.90	
广州城发星光投资合伙企业(有限合伙)	1,245,283.02	1,245,283.02
广州新星成长叁号创业投资合伙企业（有限合伙）	1,223,261.82	1,223,261.82
广州粤开科金股权投资合伙企业（有限合伙）	1,213,646.93	1,320,754.72
广州科金金域创业投资合伙企业（有限合伙）	1,044,275.65	2,330,188.68
广州科金金泰私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	827,345.57	1,865,081.42



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	本年发生额	上期发生额
上海汇垠浦通股权投资基金管理有限公司	786,045.56	1,329,769.39
富荣基金管理有限公司	679,762.23	
广州电子泊车管理有限公司	538,867.92	578,490.56
广发基金管理有限公司	471,698.05	471,698.04
佛山科金信泰创业投资合伙企业（有限合伙）	471,181.18	820,625.49
鹤山市产业投资基金合伙企业（有限合伙）	389,999.99	879,756.25
广州新星成长贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	212,145.59	253,610.08
广东省输变电工程有限公司	208,941.16	
南方电网电力科技股份有限公司	203,975.73	196,094.97
广州粤新动能股权投资合伙企业（有限合伙）	187,735.84	187,735.85
广州创智轨交产业投资合伙企业（有限合伙）	185,060.92	855,516.04
广州供电局有限公司	129,659.75	
珠海市汇垠德擎股权投资基金管理有限公司	124,811.33	224,349.06
鹤山市城镇化建设发展基金合伙企业（有限合伙）	122,641.49	245,282.96
广东植物龙生物技术股份有限公司	113,207.54	113,207.54
广州知识城配电有限公司	110,943.40	
广东广湛城旅游轮有限公司	94,339.62	
广州新雨田置业有限公司	92,123.36	
广州盈锭私募股权投资基金管理有限公司	83,207.53	23,773.58
广州宏晟置业有限公司	69,693.60	
广州白云城市建设开发有限公司	57,772.28	
广州市建城住房租赁私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	33,962.26	
贵州创星电力科学研究院有限责任公司	19,040.00	19,040.00
广州产融投资基金管理有限公司	14,440.53	324,845.12
广州城投智奥发展有限公司	3,607.08	3,607.08
广州城发星印投资合伙企业（有限合伙）	1,318.17	
广州粤能电力科技开发有限公司	553.09	100,674.58
广州城投佳都智城科技发展有限公司	454.89	660.84
广州市园林建设集团有限公司	311.32	
广东城发顺盛创新股权投资合伙企业（有限合伙）		202,326.34
广东电力交易中心有限责任公司		8,700.00
广州番禺区科金一号创业投资合伙企业（有限合伙）		665,805.11
广州市城市文化科技有限责任公司		78,402.44
广州友林保安服务有限公司		843,600.00
鹤山市粤数股权投资基金合伙企业（有限合伙）		235,849.07
广州超高清产业投资合伙企业（有限合伙）		1,513,569.41
广州大学城华电新能源有限公司		10,041,844.68



(2) 其他关联交易

① 购买或销售商品以外的其他资产

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
白云农工商香港有限公司	资金占用费	1,147,250.88	1,034,869.37
富荣基金管理有限公司	利息收入	943,396.24	679,762.23
广发银行股份有限公司	理财收益	455,088.64	68,424.66
广发银行股份有限公司	利息收入	17,410.74	51,677.68

② 提供资金（贷款或股权投资）

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
广州市城裕房地产开发有限公司	121,639,200.00	2021/3/1	2025/12/31	

③ 租赁

本公司作为承租方

出租方	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	509,352.36	2024/11/1	2029/10/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	1,097,079.64	2022/2/1	2027/1/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	243,542.80	2023/5/1	2028/4/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	2,061,985.00	2024/11/1	2029/10/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	354,025.85	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	1,797,968.60	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	690,926.66	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	403,968.09	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	1,223,660.37	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	746,082.27	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	84,505.40	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	104,602.23	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	80,100.24	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	87,164.11	2020/6/1	2028/5/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	15,473,922.21	2014/12/1	2034/11/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	756,485.23	2020/5/1	2030/4/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	866,207.50	2019/10/1	2029/9/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	579,289.57	2020/9/1	2029/9/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	1,986,762.09	2023/5/1	2033/4/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	287,393.51	2023/5/1	2030/4/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	161,085.84	2024/8/1	2029/9/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	32,853.22	2024/11/1	2026/10/31



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

出租方	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	350,711.68	2024/5/1	2028/12/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	285,302.20	2024/11/1	2029/10/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	139,103.53	2025/9/1	2028/8/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	14,582,667.97	2025/11/1	2030/10/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	34,176.21	2023/6/20	2025/6/19
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	5,301,041.28	2023/8/1	2033/7/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	1,940,813.20	2024/3/1	2034/2/28
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	926,887.91	2024/3/1	2034/2/28
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	253,897.01	2024/8/1	2026/10/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	9,305,021.89	2024/8/1	2027/10/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	195,094.27	2025/3/1	2027/2/28
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	14,653,154.32	2018/4/1	2028/3/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	9,133,685.89	2019/12/1	2029/11/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	2,803,038.42	2019/12/16	2029/12/15
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	6,864,278.29	2018/7/1	2038/6/30
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	768,488.40	2018/4/1	2028/3/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	19,256,962.17	2014/9/16	2034/9/15
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	1,735,012.70	2019/12/16	2027/12/15
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	3,727,170.29	2019/12/16	2029/12/15
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	41,465.10	2025/9/25	2027/9/24
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	340,958.76	2023/4/1	2028/3/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	1,118,443.37	2024/1/1	2043/12/31
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	3,611,717.48	2018/3/1	2028/2/29
广东电网有限责任公司广州供电局	良好	514,225.49	2022/3/25	2027/3/24
广州珠江实业集团有限公司	良好	2,291,573.34		
广州市文化发展有限公司	良好	60,000.00		
惠州市力创五金制品有限公司		3,039,721.56		

本公司作为出租方

承租方	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日
广东电网有限责任公司电力科学研究院	良好	4,923,840.00	2020/9/1	2025/12/31



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	广东电网有限责任公司	1,076,388,887.09		1,155,362,541.59	
合同资产	广东电网能源投资有限公司	159,404.16			
合同资产	南方电网电力科技股份有限公司	7,880.76			
合同资产	广东电力通信科技有限公司	4,887.02			
合同资产	广东电网电动汽车服务有限公司			2,052,579.86	
合同资产	广东电网能源发展有限公司				
合同资产	广州市城裕房地产开发有限公司			1,849,493.59	
其他应收款	广州工控智谷文化投资有限公司	5,336,000.00		276,102,000.00	
其他应收款	广州市金鸿基影业有限公司	120,000.00		120,000.00	
其他应收款	佛山市美度天工包装实业有限公司	2,800.00	278.88		
其他应收款	广州市美时包装材料有限责任公司	26,510.61	2,640.46		
其他应收款	福建珠江埃诺教育管理有限公司	165,408.99	165,408.99	165,408.99	165,408.99
其他应收款	惠州市力创五金制品有限公司	208,527.49	208,527.49		
其他应收款	广州市国营华安建筑开发公司	64,482,342.48			
其他应收款	上海汇垠翰非股权投资基金管理有限公司	61,025,976.09		61,025,976.09	
其他应收款	湖南汇垠天星股权投资私募基金管理有限公司	28,477,253.02		28,477,253.02	
其他应收款	广州基金国际控股有限公司	27,096,600.00		27,781,200.00	
其他应收款	富荣基金管理有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00	
其他应收款	广州同森电梯有限公司	18,627,561.70			
其他应收款	广州市国营白云农工商联合企业供销公司	16,969,644.55			
其他应收款	北京汇垠天然投资基金管理有限公司	12,600,000.00		12,600,000.00	
其他应收款	广州市国营岭南无线电厂	8,621,327.43			
其他应收款	广州汽车集团股份有限公司	6,936,827.80			
其他应收款	广俊粤港澳产业投资基金管理（广州）有限公司	6,819,224.29		6,991,513.10	
其他应收款	广东电网有限责任公司	6,561,300.84		8,408,527.88	
其他应收款	广州市国营农工商联合企业工业公司	5,416,947.96			
其他应收款	珠海横琴汇垠明安基金管理有限公司	3,700,000.00		100,000.00	
其他应收款	广州市国营黄金围农工商联合公司	2,888,392.22			
其他应收款	上海爱建集团股份有限公司	2,300,100.00		2,300,100.00	
其他应收款	淮北市通昱泊车管理有限公司	350,000.00			
其他应收款	广州华达贸易公司商贸部	337,363.35			
其他应收款	北京汇垠协同投资有限公司	244,620.33			



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广州市国营白云农工商联合公司进出口部	232,429.41			
其他应收款	广州穗北工业区经济发展有限公司	79,845.95			
其他应收款	广州城投智奥发展有限公司	23,668.00	2,366.80	23,668.00	
其他应收款	New Sunrise Shinning Investment Limited	19,199.75		19,684.83	
其他应收款	广州新致力能源科技有限公司	18,000.00			
其他应收款	Sunrise Fund Limited Partnership			105,613,168.12	
其他应收款	广州地铁集团有限公司			15,900.37	636.01
其他应收款	广州海丝盛城房地产开发有限公司			99,248.00	992.48
其他应收款	广州建筑股份有限公司			1,678,015.90	67,120.64
其他应收款	广州空港建设运营有限公司			22,639,122.62	905,564.90
其他应收款	广州市城裕房地产开发有限公司			81,157.69	
其他应收款	广州新雨田置业有限公司			560,200.00	
其他应收款	广州自来水管道工程有限公司			2,412.62	1,206.32
其他应收款	上海华豚企业管理有限公司			40,573,722.23	
其他应收款	中兆建工集团有限公司			600,258.05	295,392.00
应收利息	广州工控智谷文化投资有限公司			26,087,333.33	
应收利息	广州凯龙置业有限公司	100,229,256.28		97,821,424.75	
应收利息	上海汇垠翰非股权投资基金管理有限公司	17,057,970.68		18,073,438.04	
应收利息	广州基金国际控股有限公司	3,139,859.96		3,394,087.21	
应收利息	广州柏康宁健康管理有限公司	3,000,000.00		8,829,657.55	
应收利息	广俊粤港澳产业投资基金管理（广州）有限公司	242,991.28		249,130.49	
应收利息	Sunrise Shining Investment Limited			12,367,482.28	
应收票据	广东电网电动汽车服务有限公司			2,062,870.61	
应收账款	广州市城裕房地产开发有限公司	20,117,095.97		1,869,870.30	180.00
应收账款	惠州市力创五金制品有限公司	28,191.65	28,191.65	28,191.65	28,191.65
应收账款	福建珠江埃诺教育管理有限公司	3,840,834.00	3,840,834.00	3,898,532.00	3,898,532.00
应收账款	广东电网有限责任公司	985,262,083.35		638,445,999.79	
应收账款	广州新星贰号股权投资合伙企业（有限合伙）	9,373,490.41		3,977,490.41	
应收账款	Integrity Fund Limited Partnership	7,539,837.21		7,730,332.42	
应收账款	广州新星翰禧股权投资合伙企业（有限合伙）	3,605,060.20		1,890,328.46	
应收账款	广东电网电动汽车服务有限公司	3,056,554.04		6,972,256.61	
应收账款	广州新星花城创业投资合伙企业（有限合伙）	1,149,362.58		1,311,247.65	
应收账款	广州新星成长叁号创业投资合伙企业（有限合伙）	960,000.00		480,000.00	
应收账款	广东电力通信科技有限公司	808,792.60			
应收账款	广州空港智投建设有限公司	787,500.00	39,375.00	766,200.00	306,480.00



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	鹤山市产业投资基金合伙企业（有限合伙）	407,041.67		932,541.67	
应收账款	南方电网电力科技股份有限公司	275,500.00			
应收账款	广州新星成长贰号创业投资合伙企业（有限合伙）	211,318.70		55,271.06	
应收账款	广州佳朋运通创新投资合伙企业（有限合伙）	195,715.38		283,386.60	
应收账款	鹤山市城镇化建设发展基金合伙企业（有限合伙）	130,000.00		130,000.00	
应收账款	广东电网能源投资有限公司	113,441.65			
应收账款	广东广清空港产业新城建设投资有限公司	46,000.00		46,000.00	
应收账款	珠海柏康宁健康护理有限公司	41,797.01		66,603.53	
应收账款	广州宏晟置业有限公司	13,640.00			
应收账款	广东电网能源发展有限公司	4,000.00			
应收账款	广州城发星印投资合伙企业（有限合伙）	1,397.26			
应收账款	广东电力交易中心有限责任公司			552.00	
应收账款	广州城投智奥发展有限公司			1,713,476.00	23.80
应收账款	广州地铁集团有限公司			15,900.37	636.01
应收账款	广州海丝盛城房地产开发有限公司			49,624.00	496.24
应收账款	广州建筑股份有限公司			839,007.95	33,560.32
应收账款	广州空港建设运营有限公司			11,319,561.31	452,782.45
应收账款	广州市城市文化科技有限责任公司			17,500.00	
应收账款	广州市广田置业有限公司			2,255,133.50	
应收账款	广州市珠海康宁健康护理有限公司			17,390.00	
应收账款	鹤山市粤数股权投资基金合伙企业（有限合伙）			250,000.00	
应收账款	中兆建工集团有限公司			600,258.05	295,392.00
预付账款	广东电力交易中心有限责任公司	21,455.87		125,357.17	
预付账款	广东电网有限责任公司	11,454,632.14		11,708,322.71	
预付账款	广州同森电梯有限公司	86,250.00			
预付账款	南方电网电力科技股份有限公司	49,968.00			

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	广东电网有限责任公司	1,533,365,687.54	1,333,324,196.79
合同负债	广州开发区科金若时创业投资合伙企业（有限合伙）	1,920,392.87	1,431,894.55
合同负债	广东电力通信科技有限公司	1,143,486.05	
合同负债	广州粤开科金股权投资合伙企业（有限合伙）	569,914.71	569,914.71



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	广东电网能源投资有限公司	977,421.83	
合同负债	广州市城裕房地产开发有限公司	256,293.98	256,293.98
合同负债	南方电网电力科技股份有限公司	42,048.30	
合同负债	广东电网能源发展有限公司	4,740.57	
合同负债	广东电网电动汽车服务有限公司	3,548.38	1,180,539.54
合同负债	广州供电局有限公司路灯管理所		101,989.29
其他应付款	湖南莲美食品股份有限公司	10,523.00	10,523.00
其他应付款	广州市国际工程咨询有限公司		65,000.00
其他应付款	广州市德利丰食品有限公司	48.18	
其他应付款	惠州市力创五金制品有限公司		62,148.61
其他应付款	广州市碧城科技投资有限公司	649,765,000.00	650,515,000.00
其他应付款	广州空港城投发展有限公司	118,196,300.00	
其他应付款	广州市国营白云农工商联合公司	90,282,881.56	93,687,712.86
其他应付款	广州机场建设投资集团有限公司	84,300,100.00	
其他应付款	中建科技集团华南有限公司	59,582,100.00	
其他应付款	上海汇垠翰非股权投资基金管理有限公司	34,134,016.78	30,133,516.78
其他应付款	番禺南沙电力有限公司	30,933,682.90	15,466,841.45
其他应付款	广州汇垠澳丰股权投资基金管理有限公司	26,102,280.25	26,824,063.00
其他应付款	珠海横琴汇垠明安基金管理有限公司	21,000,200.00	21,000,200.00
其他应付款	白云农工商香港有限公司	15,662,737.91	16,251,620.00
其他应付款	广州同森电梯有限公司	11,637,817.15	
其他应付款	广田置业有限公司	11,396,785.31	
其他应付款	广州市国营白云农工商联合企业供销公司	8,479,473.72	
其他应付款	广州穗北工业区经济发展有限公司	6,299,251.86	
其他应付款	广东电网有限责任公司	3,154,479.22	4,317,452.06
其他应付款	广州市国营农工商联合企业工业公司	584,749.25	
其他应付款	南方电网电力科技股份有限公司	500,000.00	500,000.00
其他应付款	广州城云建筑工程有限公司	361,931.02	361,931.02
其他应付款	广州南站中轴投资开发有限公司	168,000.00	168,000.00
其他应付款	广州市国营白云农工商联合公司进出口部	124,864.05	124,864.05
其他应付款	广州市城裕房地产开发有限公司	115,612.02	36,053,275.35
其他应付款	湖南汇垠天星股权投资私募基金管理有限公司	75,994.52	84,997.50
其他应付款	广州市国营华安建筑开发公司	30,901.00	
其他应付款	New Hope Fund Limited Partnership	18,335.59	36,278.75
其他应付款	上海中冶成工置业有限公司	2,321.93	
其他应付款	广州空港建设运营集团有限公司	77.40	
其他应付款	Greater Bay Area Kunlun Investment Limited		551,311.45
其他应付款	广东电网电动汽车服务有限公司		1,759,770.00



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	广东省输变电工程有限公司		
其他应付款	广州产融投资基金管理有限公司		5,072.88
其他应付款	广州创开投资合伙企业（有限合伙）		53,665,689.16
其他应付款	广州市白云东平联合经济发展公司		7,119,919.36
其他应付款	广州市广田置业有限公司		11,396,785.31
其他应付款	广州市天麓置业有限公司		303,348.41
其他应付款	广州市新麓置业有限公司		892,783.33
应付利息	白云农工商香港有限公司	648,640.24	350,600.72
应付利息	广州机场建设投资集团有限公司	13,198,592.73	
应付利息	广州市国营白云农工商联合公司	4,789,204.59	3,901,450.36
应付利息	中建科技集团华南有限公司	185,587,950.34	
应付账款	湖南莲美食品股份有限公司	1,784,819.92	1,065,110.16
应付账款	广州市德利丰食品有限公司	4,643,921.24	5,505,334.51
应付账款	广州市美时包装材料有限公司	867,185.49	2,661,872.98
应付账款	佛山市美度天工包装实业有限公司		76,354.46
应付账款	惠州市力创五金制品有限公司	1,821,250.25	2,415,246.66
应付账款	福建珠江埃诺教育管理有限公司	28,928.00	28,928.00
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	214,825,095.22	134,610,438.34
应付账款	广东电网有限责任公司	149,304,962.01	159,036,849.84
应付账款	广东智信信息科技股份有限公司	4,555,098.97	2,661,799.78
应付账款	阳江市公用事业投资有限公司	2,367,911.16	3,539,290.20
应付账款	广州城云建筑工程有限公司	320,148.21	
应付账款	中国石化销售股份有限公司	101,666.32	
应付账款	南方电网电力科技股份有限公司	99,730.03	609,979.00
应付账款	广州城投智奥发展有限公司	23,893.80	23,893.80
应付账款	广州凯龙置业有限公司	9,282.96	5,059.43
应付账款	广东电网电动汽车服务有限公司		1,759,770.00
应付账款	广东电网能源投资有限公司		
应付账款	广东省输变电工程有限公司		
应付账款	广州市城垦园林建设有限公司		31,623.31
应付账款	广州自来水管道的工程有限公司		5,193,488.63
应付账款	中兆建工集团有限公司		200,988.93
预收账款	广东电网有限责任公司	5,903,269.96	81,330,469.00
预收账款	广州市城裕房地产开发有限公司	0.36	0.36
长期应付款	北京汇垠天然投资基金管理有限公司		19,236.86
长期应付款	广东智信信息科技股份有限公司		1,225,000.00
长期应付款	广州机场建设投资集团有限公司	100,939,760.84	
长期应付款	广州空港建设运营集团有限公司	12,949,480.76	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
长期应付款	广州珠江实业集团有限公司	354,611,934.31	553,029,632.92
长期应付款	上海中冶成工置业有限公司	390,835,000.96	
长期应付款	中建科技集团华南有限公司	62,901,299.51	

十二、母公司财务报表的主要项目附注

1、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内(含1年)	18,213,270.06		37,477,969.04	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按组合计提坏账准备	18,213,270.06	100.00			18,213,270.06
其中：					
关联方组合	18,213,270.06	100.00			18,213,270.06
合计	18,213,270.06	100.00			18,213,270.06

按坏账准备计提方法分类披露应收账款（续）

类别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额 金额	比例(%)	坏账准备 金额	预期信用 损失率(%)	
按组合计提坏账准备	37,477,969.04	100.00			37,477,969.04
其中：					
关联方组合	37,477,969.04	100.00			37,477,969.04
合计	37,477,969.04	100.00			37,477,969.04

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：关联方组合

账龄	期末数		坏账 准备	期初数		坏账 准备
	账面余额 金额	比例(%)		账面余额 金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	18,213,270.06	100.00		37,477,969.04	100.00	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
广州市城投资产经营管理有限 公司珠江新城分公司	18,213,270.06	100.00	

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	2,619,952,525.81	2,398,743,574.19
应收股利	1,157,597,500.00	915,400,000.00
其他应收款项	7,062,194,044.86	4,412,383,201.46
合计	10,839,744,070.67	7,726,526,775.65

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
其他	2,619,952,525.81	2,398,743,574.19
小计	2,619,952,525.81	2,398,743,574.19
减：坏账准备		
合计	2,619,952,525.81	2,398,743,574.19

(2) 应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	242,197,500.00		—	—
广州市城实投资有限公司	242,197,500.00		支持公司新房 产项目开发	否
账龄一年以上的应收股利	915,400,000.00	915,400,000.00	—	—
广州市城实投资有限公司	915,400,000.00	915,400,000.00	支持公司新房 产项目开发	否
小计	1,157,597,500.00	915,400,000.00		
减：坏账准备				
合计	1,157,597,500.00	915,400,000.00	—	—

(3) 其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内	4,893,163,224.43		3,322,157,870.51	
1至2年	1,095,850,518.30		385,715,878.17	
2至3年	385,670,849.35		499,890,444.09	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
3年以上	690,756,895.90	3,247,443.12	207,866,451.81	3,247,443.12
合计	7,065,441,487.98	3,247,443.12	4,415,630,644.58	3,247,443.12

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额		坏账准备		账面价值
	账面余额		金额	预期信用 损失率(%)	
	金额	比例(%)			
单项计提坏账准备的其他应收款项	7,065,441,487.98	100.00	3,247,443.12	0.05	7,062,194,044.86
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
其中：					
账龄组合	3,247,443.12	0.05	3,247,443.12	100.00	
关联方组合	6,301,750,448.51	89.19			6,301,750,448.51
其他组合	760,443,596.35	10.76			760,443,596.35
合计	7,065,441,487.98	100.00	3,247,443.12	0.05	7,062,194,044.86

续：

类别	期末余额		期初余额		账面价值
	账面余额		金额	预期信用 损失率(%)	
	金额	比例(%)			
单项计提坏账准备的其他应收款项	4,415,630,644.58	100.00	3,247,443.12	0.07	4,412,383,201.46
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项					
其中：					
账龄组合	3,247,443.12	0.07	3,247,443.12	100.00	
关联方组合	3,653,260,448.51	82.73			3,653,260,448.51
应收押金、保证金和备用金	262,722,273.32	5.95			262,722,273.32
应收其他款项	496,400,479.63	11.24			496,400,479.63
合计	4,415,630,644.58	100.00	3,247,443.12	0.07	4,412,383,201.46



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

①按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3年以上	3,247,443.12	100.00	3,247,443.12	3,247,443.12	100.00	3,247,443.12

采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	6,301,750,448.51			3,653,260,448.51		
其他组合	760,443,596.35					
应收押金、保证金和备用金				262,722,273.32		
应收其他款项				496,400,479.63		
合计	7,062,194,044.86			4,412,383,201.46		

其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额			3,247,443.12	3,247,443.12
期末余额			3,247,443.12	3,247,443.12

②按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
广州市城投投资有限公司	往来款	4,151,600,000.00	1年以内、1-2年	58.76	
广州市城投发展控股有限公司	往来款	1,638,000,000.00	1年以内	23.18	
广州市财政局	项目资金	384,000,000.00	2-3年	5.43	
广州市城发投资基金管理有限公司	往来款	305,498,533.83	3年以上	4.32	
广州市城祥房地产开发有限公司	往来款	131,000,000.00	1-2年	1.85	
合计		6,610,098,533.83		93.56	



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	87,238,601,373.96	5,351,909,577.86	67,750,000.00	92,522,760,951.82
对联营企业投资	11,832,875,542.69	745,196,639.19	115,964,008.73	12,462,108,173.15
小 计	99,071,476,916.65	6,097,106,217.05	183,714,008.73	104,984,869,124.97
长期股权投资减值准备				
合 计	99,071,476,916.65	6,097,106,217.05	183,714,008.73	104,984,869,124.97



广州市城市建设投资集团有限公司
财务报表附注
2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州市建设投资发展有限公司	8,202,083,617.27			8,202,083,617.27		
广州知识城环九龙湖公共设施建设投资有限公司	197,993,700.00			197,993,700.00		
广州塔旅游文化发展股份有限公司	1,026,394,213.05			1,026,394,213.05		
广州市城投发展控股有限公司	3,417,733,626.94			3,417,733,626.94		
广州市城投投资有限公司	6,000,000,000.00			6,000,000,000.00		
广州市城投投资运营管理有限公司	1,101,797,721.14	350,000,000.00		1,451,797,721.14		
广州新中轴建设有限公司	862,337,700.57			862,337,700.57		
广州市会展大厦投资开发有限公司	103,797,862.61			103,797,862.61		
广州市琶洲城市建设投资有限公司	328,240,000.00			328,240,000.00		
广州市城投智能科技有限公司	330,010,000.00			330,010,000.00		
广州城投充电科技有限公司	43,750,000.00		43,750,000.00			
广州市城投体育发展有限公司	17,000,000.00		17,000,000.00			
广州市城规建筑设计院有限公司	8,544,613.92			8,544,613.92		
广州城投综合能源投资管理有限公司	1,759,000,000.00			1,759,000,000.00		
广州城投研究院有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
广州有林投资管理有限公司	20,911,363.21			20,911,363.21		
广州产业投资基金管理有限公司	20,919,403,347.13			20,919,403,347.13		
广州市市政工程维修处有限公司	899,578,117.74	80,000,000.00		979,578,117.74		
广州城市规划技术开发服务部有限公司	43,397,506.44			43,397,506.44		
广州市城德房地产开发有限公司	7,000,000.00		7,000,000.00			
广州市悦悦房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州南站商务区开发投资有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00		
广州城投城市更新集团有限公司	630,000,000.00			630,000,000.00		
广州广宽科技有限公司	245,966,300.00			245,966,300.00		
粤港澳大湾区文化产业投资基金管理有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		
广州市智慧城市投资运营有限公司	105,666,200.00			105,666,200.00		
广州城秀投资发展有限公司	6,500,000.00			6,500,000.00		
宏湾文投（广州）股权投资合伙企业（有限合伙）	50,995,000.00			50,995,000.00		
广粤文化产业投资（广州）合伙企业（有限合伙）	349,975,000.00			349,975,000.00		
广州南方投资集团有限公司	4,392,000,000.00			4,392,000,000.00		
广州市文化发展集团有限公司	800,000,000.00			800,000,000.00		
广州珠江钢琴集团股份有限公司	1,797,302,486.01			1,797,302,486.01		
广州酒家集团股份有限公司	1,293,974,468.57			1,293,974,468.57		
广州市水务投资集团有限公司	27,547,690,471.41	253,009,371.77		27,800,699,843.18		
广州安居集团有限公司	4,640,558,057.95	4,668,900,206.09		9,309,458,264.04		
合 计	87,238,601,373.96	5,351,909,577.86	67,750,000.00	92,522,760,951.82		



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	增加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动	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	期末余额	减值准备期末余额
一、联营企业												
广东广清空港产业新城建设投资有限公司	90,000,000.00	81,962,190.39			-475,932.19						81,486,258.20	
中国文化产业投资基金管理有限公司	13,100,000.00	13,100,000.00									13,100,000.00	
中国文化产业投资基金二期（有限合伙）	1,726,559,182.41	1,852,179,968.08		4,468,603.97	48,227,836.76			53,953,633.13			1,841,985,567.74	
广州城发星光投资合伙企业（有限合伙）	659,868,000.00	662,356,031.39			56,744,058.72						719,100,090.11	
广发银行股份有限公司	6,499,999,995.69	7,722,769,452.83			452,744,627.06	187,480,116.65		57,065,839.44			8,305,928,357.10	
紫荆文化股份有限公司	1,500,507,900.00	1,500,507,900.00									1,500,507,900.00	
合计	10,490,035,078.10	11,832,875,542.69		4,468,603.97	557,240,590.35	187,480,116.65		111,019,472.57			12,462,108,173.15	



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、营业收入与营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	173,131,023.89	131,861,200.76	127,148,284.90	26,243,540.40
其他业务	1,050,648,064.06	75,349.86	2,366,629,507.27	1,276,120,021.48
合 计	1,223,779,087.95	131,936,550.62	2,493,777,792.17	1,302,363,561.88

(2) 营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
租金收入	173,131,023.89	131,861,200.76	127,148,284.90	26,243,540.40
其他业务：				
利息及资金占用费收入	1,047,334,686.39		988,016,485.05	
其他收入	3,313,377.67	75,349.86	1,378,613,022.22	1,276,120,021.48
小 计	1,050,648,064.06	75,349.86	2,366,629,507.27	1,276,120,021.48
合 计	1,223,779,087.95	131,936,550.62	2,493,777,792.17	1,302,363,561.88

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	366,306,397.53	194,647,556.89
权益法核算的长期股权投资收益	557,240,590.35	564,138,906.30
处置长期股权投资产生的投资收益		198,322.41
其他权益工具投资持有期间的投资收益	243,861,315.54	
其他		4,873,338.32
合 计	1,167,408,303.42	763,858,123.92

6、现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	991,529,128.29	1,320,234,235.51
加：资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,841,533.20	26,795,520.60
使用权资产折旧	10,457,487.32	8,423,776.66
无形资产摊销	3,062,578.44	3,141,664.00
长期待摊费用摊销	1,590,722.45	3,496,049.15
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-26,797.34	-472,207.17



广州市城市建设投资集团有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-838,164,400.58	-1,247,602,812.68
财务费用（收益以“-”号填列）	2,308,257,796.14	1,966,038,591.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,167,408,303.42	-763,858,123.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,834,204.78	-24,435,700.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	7,606,521.29	-211,767,099.01
存货的减少（增加以“-”号填列）	-27,970.80	-14,193.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,071,545,662.73	-788,176,268.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-241,331,949.80	-114,327,209.94
经营活动产生的现金流量净额	32,674,887.24	177,476,222.39
2.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	7,575,846,282.80	6,280,126,827.67
减：现金的期初余额	6,280,126,827.67	5,479,370,594.99
现金及现金等价物净增加额	1,295,719,455.13	800,756,232.68

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

1、万泰案件

本公司之下属子公司香江汇鑫投资有限公司（本节简称“香江汇鑫”）于2017年2月对中国万泰集团有限公司（本节简称“万泰”）提供借款45,000.00万港元，并由钱某伟、许某诚和钱某栋提供个人担保，该借款于2019年2月15日到期。2019年8月14日，有关前述债务，广州基金国际向香港高等法院提起针对债务人万泰，担保人钱某伟、许某诚及钱某栋的民事诉讼，并于2020年7月6日针对万泰获得缺席胜诉判决，于2020年11月18日针对担保人钱某伟和钱某栋获得缺席胜诉判决，由于担保人许某诚不在香港而未能完成对其的送达流程，而未获得针对许某诚的判决，香江汇鑫的债权已确立。2021年10月25日，锦标财务有限公司就清盘万泰提出呈请。2021年11月5日香港高等法院命令将万泰清盘。2021年12月8日，广州基金国际根据程序已经向香港破产管理处申请债权权益。2023年9月，广州基金国际经多渠道沟通和催收，成功使钱某伟同意并承诺其控制的关联企业将代偿中国万泰项目的部分利息，回收中国万泰项目利息款200万港币。截至2025年12月31日，广州基金国际账面尚未收回万泰借款本金45,000.00万港元，利息3,641.18万港元，合计48,641.18万港元，折合人民币43,933.68万元。截至本报告日，相关债务亦尚未得到部分或全部清偿。基于万泰目前的清盘状态及其不良好的财务状况，该债权本息的可回收性具有重大不确定性，广州基金国际对该应收款项全额计提减值准备。

2、季某某欠款事项

截至2025年12月31日本公司之子公司广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司（本节简称“汇垠天粤”）应收资产管理计划劣后客户季某某款项账面值46,463.04万元，已计提坏账准备46,463.04万元，涉及两个项目。



汇垠天粤于 2019 年 4 月对季某某欠款就其一项目向广州市中级人民法院、广东省高级人民法院提起诉讼，最终判决结果为：季某某支付垫付资金 37,097.69 万元及垫付金补偿费；支付服务费 2,606.03 万元及违约金。后通过执行汇垠天粤代季某某持有的 1,000 万份资管份额，目前已收回法院执行款 928.44 万元。

汇垠天粤就另一项目向广州市中级人民法院、广东省高级人民法院提起诉讼，广东省高级人民法院二审判决：季某某于判决发生法律效力之日起十日内支付补仓资金 5,752.09 万元及垫付金补偿费、融资服务费 186.00 万元及违约金和律师费 24.00 万元。汇垠天粤向广州市中级人民法院申请强制执行，2021 年 11 月 1 日广州中院已经做出执行立案。截至目前暂无收到回款，由于无法找到可供执行的财产线索，已被法院裁定终结本次执行。

3、张某某欠款事项

截至 2025 年 12 月 31 日本公司之子公司广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司（本节简称“汇垠天粤”）应收资产管理计划劣后客户张某某款项账面值 41,088.07 万元，已计提坏账准备 40,721.06 万元。汇垠天粤分别向广州市中级人民法院、广东省高级人民法院提起诉讼。广东省高级人民法院 2022 年 9 月 30 日出具二审判决，裁定维持一审原判：民事裁定书裁定查封、扣押、冻结被申请人张某某名下价值 53,988.00 万元的财产。2023 年 3 月 28 日法院完成执行立案，目前正在执行中。截至 2025 年 12 月 31 日，目前已实现执行回款 8,868.45 万元。

4、迅通科技

本公司之下属子企业广州汇垠扶犁投资合伙企业（有限合伙）（本节简称“汇垠扶犁”）2016 年 8 月以 3,439.67 万元受让广东迅通科技股份有限公司（本节简称“迅通科技”）股东钟某持有的迅通科技 2.4469% 股权。汇垠扶犁及迅通科技的部分股东因与迅通科技大股东及法定代表人陈某桃等发生纠纷已经联合向法院提起诉讼，请求确认涉案《最高额质押合同》无效，广州市中级人民法院于 2020 年 6 月 30 日作出判决：驳回汇垠扶犁诉讼请求。汇垠扶犁及部分股东向广东高院提起二审上诉，并于 2020 年 12 月初收到广东省高级人民法院出具的民事判决书（2020）粤民终 2253 号，二审判决：驳回上诉，维持原判。2023 年 1 月，汇垠扶犁收到广东省广州市中级人民法院发来的民事裁定书，宣告广东迅通科技股份有限公司破产。2023 年 9 月，广州市中院裁定破产程序终结，迅通科技公司可供分配财产金额为不足以分配优先债权人。目前迅通科技公司未进行注销登记。截至 2025 年 12 月 31 日，汇垠扶犁在其他非流动金融资产列报该项目账面余额 3,439.67 万元，已全额计提减值。

5、王某某欠款事项

截至 2025 年 12 月 31 日本公司之子公司广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司（本节简称“汇垠天粤”）应收资产管理计划劣后客户王某某款项账面值 31,371.23 万元，已计提坏账准备 31,337.04 万元。汇垠天粤于 2019 年 4 月向广州市中级人民法院提起诉讼。广州市中级人民法院于 2019 年 7 月 23 日出具民事裁定书，裁定查封、扣押、冻结被申请人王某某名下价值 25,000.00 万元的财产。2020 年 9 月 21



日一审开庭审理，双方达成和解，广州市中级人民法院已于 2021 年 3 月 30 日出具民事调解书。2024 年汇垠天粤向广州中院申请恢复执行，目前正在执行中。2025 年 11 月 17 日，广州中院向汇垠天粤发出《执行情况告知书》，因王某某案能变现资产基本已变现，其余查封资产基本均为轮候查封，汇垠天粤未享有优先处置权，法院将依法终结本次执行。截至 2025 年 12 月 31 日，汇垠天粤已通过拍卖华南集团资管份额执行回款约 1,000 万元（因其他案件被法院司法冻结）、拍卖东莞虎门电厂 3,625 万美元股权执行回款 34.19 万元（执行回款中）。

6、温邦汇

本公司之下属子企业广州汇垠发展投资合伙企业（有限合伙）（本节简称“汇垠发展”）2015 年委托贷款给广州温邦汇贸易有限公司（本节简称“温邦汇”）1.50 亿元，于 2017 年 4 月到期。该项债权逾期，汇垠发展向广州市中级人民法院提起诉讼，广州市中级人民法院于 2020 年 3 月 10 日作出一审判决，判决温邦汇向汇垠发展偿还委贷本金 1.50 亿元及利息，汇垠发展于 2020 年 4 月向广州市中级人民法院申请强制执行，于 2020 年 6 月收到执行款 697.16 万元。汇垠发展于 2020 年 7 月与温邦汇达成了和解协议，约定债务方将分期支付剩余相关款项，广州市中级人民法院于 2020 年 9 月 30 日作出裁定，终结该案件的判决执行，汇垠发展已取得 6 万 m²商铺抵押权及法院查封物业 1.2 万 m²，预计抵押、查封资产能够覆盖应收金额。因债务人后续无力支付执行和解约定款项，汇垠发展已于 2024 年 7 月向广州市中级人民法院申请恢复强制执行，目前正推进抵押物拍卖相关工作。截至 2025 年 12 月 31 日，汇垠发展在其他流动资产列报金额为 14,332.72 万元。

2015 年 5 月，汇垠发展与温邦汇签订了《财务顾问协议》（后又签订《财务顾问协议之补充协议》），温邦汇一直未能依约按时足额向汇垠发展支付财务顾问费 1,340.00 万元及违约金。汇垠发展向广州市中级人民法院提起诉讼，广州市中级人民法院于 2020 年 3 月 10 日作出一审判决，判决温邦汇向汇垠发展偿付财务顾问费 1,075.70 万元及逾期违约金，汇垠发展于 2020 年 4 月向广州市中级人民法院申请强制执行。汇垠发展于 2020 年 7 月与温邦汇达成了执行和解协议，约定债务方将分期支付剩余相关款。广州市中级人民法院于 2020 年 9 月 29 日作出裁定，终结该案件的判决执行。截至 2024 年 12 月 31 日，汇垠发展已收到 1,980.42 万元财务顾问费以及 113.32 万元违约金。因债务人后续无力支付执行和解约定款项，汇垠发展已于 2024 年 7 月向广州市中级人民法院申请恢复强制执行，目前正推进抵押物拍卖相关工作。

7、上海华豚

事项一：

2018 年 11 月至 2019 年 9 月期间，本公司之子公司广州汇垠天粤股权投资基金管理有限公司（本节简称“汇垠天粤”）依照与上海华豚企业管理有限公司（本节简称“上海华豚”）签订的借款合同借出款项共计 4,057.37 万元，合同到期后，上海华豚一直未归还全部借款本金和相应利息。汇垠天粤于 2021 年 11 月 23 日向广州市天河区人民法院提起诉讼。广州市天河区人民法院于 2021 年 12 月 7 日出具民事裁定书裁定查封、扣押、冻结被申请人上海华豚名下银行存款及股票，已冻



结上海华豚持有的 1,580 万股**集团股票。广州市天河区人民法院已于 2023 年 2 月 27 日作出一审判决，汇垠天粤于 2024 年 7 月 10 日就该案申请强制执行，将该案与事项二中的案件合并执行，目前已执行完成，与事项二合并执行回款 7,624 万元。

事项二：

针对法院未于事项一中处理的自 2021 年 12 月 1 日起至实际清偿之日止的利息及违约金，广州市天河区人民法院于 2024 年 7 月 31 日做出判决，判令上海华豚企业管理有限公司向汇垠天粤支付借款利息和违约金(利息和违约金之和以 40,573,722.23 元为基数，自 2021 年 12 月 1 日起计至实际清偿之日止，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率的四倍计算)。汇垠天粤于 2024 年 8 月 13 日申请执行，已与事项一的案件合并执行完成，合计执行回款 7,624 万元。

事项三：

2017 年，华豚（集团）有限公司（以下简称“华豚集团”）因短期资金周转需求于与上海华豚签订借款本金为人民币 3.00 亿元借款合同。2017 年 11 月 14 日，上海华豚将借款本金转入华豚集团银行账户。2019 年 11 月 13 日，该借款到期后，华豚集团未能偿付本息。上海华豚未采取任何向华豚集团追索借款本息。汇垠天粤持有上海华豚 33.30% 股权，为维护股东合法权益，汇垠天粤于 2022 年 2 月向上海第二中级人民法院提起股东代表诉讼并申请财产保全。上海市第二中级人民法院立案受理后并于 2022 年 3 月 1 日出具民事裁定书查封、冻结、扣押华豚集团旗下银行存款及财产，已冻结华豚集团对外投资公司股权五家及一个银行账户，银行账户余额 33.50 元。该案一审判决为，判令华豚集团向华豚企业偿付借款本金、利息、违约金等。汇垠天粤于 2023 年 1 月 13 日线上提交立案申请强制执行，法院受理立案。2024 年 1 月 12 日，上海市第二中级人民法院出具执行终结裁定。2024 年 4 月，华豚集团以其持有的 100% 华豚实业公司股权作价 2,800 万元抵扣部分借款利息转给华豚企业。2025 年已将剩余四个股权续封。

8、南岗村旧改融资项目

2021 年 10 月 18 日本公司之下属子公司广州广泰城建投资有限公司（简称“广泰城建”）与广州雪城投资有限公司（简称“雪城公司”）签订《广州广泰城建投资有限公司与广州雪城投资有限公司关于广州市景腾房地产投资有限公司股权转让协议》（简称“《股权转让协议》”）等协议，约定雪城公司将其持有的广州市景腾房地产投资有限公司 80% 股权转让给广泰城建，触发相关条件则广泰城建有权要求雪城公司受让景腾公司 80% 股权。协议签署后广泰城建已付清股权转让价款，广泰城建未能依法取得标的股权，因此雪城公司触发违约条款。

广州中院已就本案出具生效判决，目前该案已进入执行阶段。

项目担保人之一淄博齐翔石油化工有限公司（简称“齐翔集团”）于 2022 年 10 月进入破产重整程序后，广泰城建在 11 月以普通债权人身份申报债权，并依法依规推进齐翔集团破产重整的债权确认及清偿等相关工作。目前齐翔集团破产



重整执行案件已完成。广泰城建已申请请求法院依法依规继续加快推进案件款项的强制执行程序。

截至 2025 年 12 月 31 日，广泰城建在其他应收款列报该项目，账面价值为 27,463.82 万元。

9、健隆生物

本公司之下属子企业广州汇垠启创投资合伙企业（有限合伙）（本节简称“汇垠启创”）与健隆生物科技股份有限公司（本节简称“健隆生物公司”）控股股东郝某标及其配偶田某玉、关联方田某春就该定向增发签订《股东协议》对赌协议，约定健隆生物公司三年税后净利润指标及其他对赌条款。内蒙古健隆淀粉有限公司以名下的 301 台机器设备对回购义务人的回购义务提供抵押担保。2018 年 5 月健隆生物公司已终止三板挂牌，业绩承诺未达到对赌协议中的约定，触发股权回购义务。但由于提供抵押物的专用性较强，变现能力差，预计较大可能产生亏损。2022 年 8 月，在债权人委员会的支持下，健隆生物产能已恢复至 70%。但因长城资产内部机构改革，未能如期进行债转股，健隆生物于 2024 年初再度停产。2024 年 3 月 20 日，汇垠启创对三名回购义务人郝海标、田彩玉以及田迎春提起仲裁，但后续考虑到三名自然人已无可供执行财产且仲裁费用较高，仲裁性价比较低，目前已撤回仲裁。

截至 2025 年 12 月 31 日，汇垠启创已就投资款 9,860.00 万元全额计提减值，执行新金融工具准则后计入其他非流动金融资产。

10、道达风电股权

2020 年 9 月 13 日，本公司之下属子企业南通博伦新宇股权投资中心（有限合伙）（本节简称“博伦新宇”）与领豪（上海）投资有限公司（以下简称“领豪投资”）、李某东签署《江苏道达风电设备科技有限公司股权转让与回购协议》，鉴于在此之前曾签署《道达风电项目投资合作及争议解决框架协议》，其中约定转让方向博伦新宇支付的业绩补偿金额为 1 亿元，由领豪投资将其持有的江苏道达风电设备科技有限公司（以下简称“道达风电”）10% 股权（对应估值 1 亿元）无偿转让给博伦新宇作为履行前述 1 亿元的业绩补偿对价。同时，约定由转让方或其指定主体于 2022 年 12 月 31 日前以 1 亿元作为本金按照年利率 12%（自 2020 年 1 月 1 日起算至回购协议签署并支付完全部回购款之日）溢价回购道达风电该 10% 股权。2025 年 8 月，上海仲裁委员会作出裁决，领豪投资、李某东等应支付博伦新宇股权回购款 4.18 亿元及利息，2025 年 9 月博伦新宇已向南通市中级人民法院申请强制执行。

11、荣丰项目

本公司之下属子公司广州基金国际股权投资基金管理有限公司（本节简称“广州基金国际”）于 2017 年 1 月 18 日、2017 年 4 月 23 日分别受让荣丰联合控股有限公司（本节简称“荣丰联合”）实控人（殷某某、林某）持有的荣丰联合 3,700.00 万美元和 1,700.00 万美元（合计 5,400.00 万美元）的可转换债券，债券到期日为 2021 年 5 月 10 日。经过和解磋商，并同意增加船舶、土地使用权、股权等抵质押



物，其中，海南华储作为抵押人将其持有的位于海口市的两块土地抵押给广州基金国际，土地抵押期至 2026 年 12 月 31 日；荣丰地产作为出质人，将其持有的另外 41%海南华储股权质押给广州基金国际，作为荣丰项目第二次和解展期荣丰亿股剑波方偿还和解协议下债务的担保。

截至 2025 年 12 月 31 日，广州基金国际共收到荣丰支付的 697 万美金本金，并成功入账。

截至本报告日，广州基金国际应收荣丰联合的可转债本金余额为 4,703 万美元，折合人民币 33,133.18 万元。

基于上述应收款项广州基金国际计提坏账准备 10,352.20 万港元，折合人民币 9,350.32 万元，占比 28.22%。

12、上市公司

2017 年 1 月，本公司之下属子公司广州基金国际股权投资基金管理有限公司（本节简称“广州基金国际”）以每股 2.739 港元向上市公司广州基金国际控股有限公司（本节简称“国际控股”）大股东 Plus Value International Limited 购买国际控股 18.75% 的股权，对价为 2.47 亿港元。2017 年 8 月，广州基金国际以每股 2.373 港元向国际控股原股东购买国际控股 10.25% 的股权，对价为 1.17 亿港元。国际控股于 2022 年 9 月 20 日被联交所取消上市地位。此外，由于连续亏损和负净资产状态的综合考虑，广州基金国际对该股权投资已全额计提减值。

2024 年 2 月 21 日，香港高等法院判令国际控股清盘，并安排泓信会计师行有限公司作为临时清盘人。2024 年 6 月 28 日，临时清盘人组织召开第一次债权人大会。据第一次债权人大会会议纪要显示，截止会议时，国际控股的总资产为港币 36,578.16 元，已确认的负债包括：1、港币 273,180,936.19 元；2、人民币 1,046,000 元。本次债权人大会上决议通过了：1、临时清盘人转为正式清盘官；2、组建清盘检察委员会，该清盘检察委员会由“Kapok Spirit Investment Limited”、“广州基金国际”、“湖南汇垠天星股权投资私募基金管理有限公司”等三家机构组成。目前针对国际控股的清盘仍然进行中。

13、渤海信托项目（认购主体：广吉一号）

本公司之下属企业广州城发广吉一号股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“广吉一号”）于 2016 年 9 月认购渤海国际信托股份有限公司（简称“渤海信托”），认购其发行的集合资金信托计划资金规模 10 亿元，信托期限为 18 个月。2016 年 9 月广吉一号与海航集团有限公司（简称“海航集团”）签订《信托受益权远期转让合同》，约定广吉一号同意转让且海航集团同意受让《资金信托合同》项下全部信托受益权。广吉一号于 2017 年 9 月赎回本金 6 亿元。2018 年 11 月广吉一号与海航集团、渤海信托签署《债权债务确认及债务重组协议》，协议约定：《资金信托合同》项下未赎回的 4 亿元本金到期日均调整至 2018 年 8 月 26 日，由海航集团支付信托转让价款。到期后，海航集团未按照合同约定履行。2021 年 10 月，海南省高院裁定批准《海航集团有限公司等三百二十一家公司实质合并重整案重整计划》，海航集团进入破产重整执行阶段。2022 年 4 月海航集团破产重整专项



服务信托依法成立，广吉一号于 2022 年 5 月确认受领相应的普通信托份额。后续将通过信托利益分配进行受偿。

因认为渤海信托存在信托管理失职，广吉一号于 2021 年 12 月起诉渤海信托。2023 年 4 月，广吉一号与渤海信托达成和解，完成庭上调解程序。渤海信托向广吉一号承担部分赔偿责任。2023 年、2024 年及 2025 年渤海信托如约向广吉一号支付了部分赔偿款。

2025 年，该项目共收回款项 840.32 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，广吉一号在其他应收款列报该项目，账面价值为 12,308.18 万元。

14、渤海信托项目（认购主体：梅州广梅）

本公司之下属子企业梅州广梅投资企业（合伙企业）（简称“梅州广梅”）认购渤海国际信托股份有限公司信托理财产品本金 20,000 万元，后通过通道方银华财富资本管理(北京)有限公司，最终委托九江银行股份有限公司广州分行向广州奢香世家珠宝钟表实业有限公司发放委托贷款，广州奢香世家珠宝钟表实业有限公司自然人股东林某丽、莫某凡提供连带责任保证，东莞君爵酒店以自有财产提供抵押担保。因广州奢香世家珠宝钟表实业有限公司未能按照合同约定如期偿还贷款本息构成违约，梅州广梅与九江银行股份有限公司广州分行于 2018 年提起民事诉讼并完成财产保全。本项目已查封财产包括抵押物为东莞君爵酒店综合楼、办公楼共 2 栋及保证人的部分房产和银行账户，因查封资产的市场价格存在下行趋势，查封财产合计价值预计不足 2 亿元。

本案于 2019 年 10 月广州中院一审判决梅州广梅胜诉。被告林某丽向广东省高院二审上诉，2020 年 7 月广东省高院终审判决梅州广梅胜诉。截至 2025 年 12 月 31 日，已拍卖处置莫某凡广州海珠区房产一处，收到执行款 601.61 万元；以及被执行人名下位于中山的房产份额，收到执行款 178.17 万元；已拍卖抵押物东莞君爵酒店，收到执行款 4,143.83 万元；强制执行被执行人银行存款并收到执行款 34.61 万元。2025 年 11 月，本项目原状分配至广州城发广吉一号股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“广吉一号”），广吉一号将继续推进拍卖处置其他查封资产。

2025 年，该项目收回款项 4,154.13 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，广吉一号在其他应收款中列报该项目，账面价值为 347.62 万元。

15、新华信托事项

①华晟系列。2017 年 2 月，本公司之子企业广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）（简称“新华基金”）与新华信托股份有限公司（简称“新华信托”）签订信托合同购买新华信托华晟系列理财产品，信托金额为人民币 10.00 亿元，2018 年 12 月，新华基金与新华信托签订《债权债务确认及债务重组协议》，约定新华信托应于 2019 年 2 月 27 日前支付剩余项目本金人民币 80,198.85 万元。

②同融系列。2017 年 5 月，本公司之子企业广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）（简称“新华基金”）与新华信托股份有限公司签订信托合同购买同融系列理财产品，信托金额为人民币 6.00 亿元。2018 年 12 月，新华基金与新华信托



签订《债权债务确认及债务重组协议》，约定新华信托应于 2019 年 2 月 27 日前支付剩余项目本金人民币 6.00 亿元。

上述系列理财产品均未按期收回。2020 年 7 月起新华信托被中国银保监会全面接管，直至 2022 年 7 月结束。2022 年 7 月，重庆五中院裁定受理新华信托破产清算一案并指定新华信托清算组为管理人，新华信托进入破产清算程序。2023 年 1 月，新华基金收到新华信托破产清算民事裁定书，新华基金债权确认为 19.90 亿元。后续新华基金将根据新华信托破产财产分配方案受偿相应的现金以及破产服务信托份额。截至 2025 年 12 月 31 日，新华基金在其他应收款列报该项目，账面价值为 34,904.66 万元。

16、宝能可转债项目

2020 年 8 月 10 日本公司之下属子企业广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）（简称“新华基金”）与深圳市宝能投资集团有限公司（简称“宝能集团”）签订《认购协议书》，约定由新华基金认购宝能集团于深圳前海股权交易中心所发行的可转债，认购规模为人民币 6 亿元。新华基金未能按期得到偿付，宝能集团构成违约。

本案于 2022 年 8 月 2 日广州中院开庭审理，2022 年 8 月 23 日一审判令宝能集团承担还款责任，宝能地产股份有限公司承担连带清偿责任，深圳粤商物流有限公司应以其持有的前海人寿保险股份有限公司 2.17 亿股股权折价或者拍卖、变卖所得价款，广州聚创新能源科技有限公司以其持有的动力电池二期 141 亩土地折价或者拍卖、变卖所得价款向新华基金承担连带清偿责任，同时驳回了对深圳市钜盛华股份有限公司、姚振华的诉求。9 月，宝能方面提起上诉。2023 年 5 月广东省高院出具了终审判决，驳回了宝能的上诉，维持原判。后新华基金即刻发出执行申请书。7 月 11 日，广州中院给予执行立案。2025 年 7 月，完成抵押地块拍卖，收到执行款 8,540.76 万元。新华基金将继续推进拍卖处置其他查封资产。

2025 年，该项目共收回款项 8,540.76 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，新华基金在债权投资列报该项目账面价值为 48,094.27 万元。

17、四川信托项目

事项一：（认购主体：新华基金）

2018 年 2 月，本公司之下属子企业广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）（简称“新华基金”）作为委托人与受益人以人民币 5.04 亿元认购了四川信托有限公司发行并管理的信托计划，到期后，四川信托未按照合同约定履行，剩余本金 89,020,000.00 元及对应利息。

2021 年 12 月广东省高院出具二审终审判决，维持了一审判决清偿全部本金以及年利率 8% 的利息。2022 年 5 月，四川信托与宏达集团分别提出再审申请。2025 年 6 月，法院驳回四川信托及宏达集团的再审申请，维持二审原判。2024 年 4 月，成都中院受理四川信托破产重整申请。2024 年 5 月，新华基金根据二审判决完成四川信托破产重整案的债权申报。因涉诉未决的原因，新华基金债权被认定为暂



缓确认的债权。2024 年 9 月，债权人会议表决通过四川信托重整计划。成都市中级人民法院于 2024 年 9 月裁定批准四川信托重整计划。2025 年 6 月，根据再审结果，向四川信托、宏达集团申请债权确认及受偿，后收到四川信托、宏达集团清偿现金。后续新华基金将根据四川信托股权分红以及宏达集团破产重整信托份额收益进行受偿。

2025 年，该项目收回款项 1,828.29 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，新华基金在其他应收款中列报该项目，账面价值为 593.59 万元，已计提坏账损失 4,739.56 万元。

事项二：（认购主体：梅州广梅）

2018 年 2 月，本公司之下属子企业梅州广梅投资企业（合伙企业）（简称“梅州广梅”）作为委托人与受益人以人民币 10 亿元认购了四川信托有限公司发行并管理的信托计划，到期后，四川信托未按照合同约定履行，剩余本金 394,280,000 元及对应利息。2021 年 12 月广东省高院出具二审终审判决，维持了一审判决清偿全部本金以及年利率 8% 的利息，仅撤销了 16% 的违约金部分。2022 年 5 月，四川信托与宏达集团分别提出再审申请。2025 年 6 月，法院驳回四川信托及宏达集团的再审申请，维持二审原判。2024 年 4 月，成都中院受理四川信托破产重整申请。2024 年 5 月，梅州广梅根据二审判决完成四川信托破产重整案的债权申报。因涉诉未决的原因，梅州广梅债权被认定为暂缓确认的债权。2024 年 9 月，债权人会议表决通过四川信托重整计划。成都市中级人民法院于 2024 年 9 月裁定批准四川信托重整计划。2025 年 6 月，根据再审结果，向四川信托、宏达集团申请债权确认及受偿，后收到四川信托、宏达集团清偿现金。2025 年 11 月，本项目原状分配至广州城发广吉一号股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“广吉一号”），后续广吉一号将根据四川信托股权分红以及宏达集团破产重整信托份额收益进行受偿。

2025 年，该项目收回款项 7,515.69 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，广吉一号在其他应收款中列报该项目，账面价值为 2,828.35 万元，已计提坏账准备 27,232.94 万元。

18、XS 永续债项目

2019 年 3 月 14 日本公司之子企业广州新华城市发展产业投资企业（有限合伙）（简称“新华基金”）与 XS 实业集团有限公司（简称“XS 实业”）签订《XS 实业集团有限公司 2019 年度第一期债权融资计划认购协议》，约定由新华基金认购 XS 实业于北京金融资产交易所发行的债权融资计划产品，债券总面值 60 亿元，投资期限 5+N 年，前五年票面利率 8.5%，每半年付息一次，付息日为每年的 3 月 15 日和 9 月 15 日。截至 2021 年 12 月 31 日新华基金均已按期收取利息共 12.77 亿元。截至 2022 年 3 月 15 日到期的应收利息 2.53 亿元未能按期得到偿付，构成违约。广州中院已就本案出具生效判决，目前该案已进入执行阶段。

项目担保人之一淄博齐翔石油化工有限公司（简称“齐翔集团”）于 2022 年 10 月进入破产重整程序后，新华基金在 11 月以普通债权人身份申报债权，并依法依规推进齐翔集团破产重整的债权确认及清偿等相关工作。目前齐翔集团破产



重整执行案件已基本完成。新华基金已申请请求法院依法依规继续加快推进案件款项的强制执行程序。

19、XS 实业应收款项事项

截至 2025 年 12 月 31 日，因 XS 实业集团有限公司及其关联方等部分应收款项未能按期收回，本公司下属企业广州市建投控股有限公司和广州市建投置业投资发展有限公司正通过司法诉讼等途径维护合法权益。截至 2025 年 12 月 31 日，该事项账面余额 4,284,284,519.83 元，已计提减值 1,234,311,976.17 元。

2026 年 2 月 10 日，XS 实业集团有限公司实控人张劲因集资诈骗罪、非法吸收公众存款罪、背信运用受托财产罪，被一审判处无期徒刑，剥夺政治权利终身，并处没收个人全部财产。截止至审计报告日一审判决书尚未公告，若张劲等人上诉，需以二审终审判决为准。

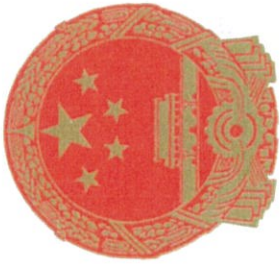
十四、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司于 2026 年 4 月 24 日批准报出。

广州市城市建设投资集团有限公司

2026 年 4 月 24 日





此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

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

会计师事务所

执业证书



名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：

北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本)(20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 致同会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 5235 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层



登记机关

2025 年 12 月 08 日

http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制