

广州珠江发展集团股份有限公司

审计报告

大信审字[2023]第 22-00017 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

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。
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，
报告编码：京23S9UZPQ66





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦22层2206
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
Room 2206 22/F,Xueyuan International Tower
No.1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

审计报告

大信审字[2023]第 22-00017 号

广州珠江发展集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发项目的收入确认

1. 事项描述



如财务报表附注五、（四十）所述，2022 年度，贵公司房地产开发项目的营业收入为 372,375.91 万元，占主营业务收入总额的 96.95%。

如财务报表附注四、（二十三）所述，在收入准则下，贵公司与客户之间的房地产销售合同通常仅包含转让商品的履约义务。贵公司通常在房产竣工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以客户验收控制权转移时点确认收入。

由于房地产开发项目的收入为贵公司利润的关键指标，以及是否达到合同约定的交付条件需要一定程度的会计估计和判断，所以我们将贵公司房地产开发业务收入确定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对房地产销售业务收入确认执行的审计程序包括但不限于：

- （1）测试和评价房地产销售业务收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）检查贵公司的房产标准买卖合同条款和竣工备案、签约收款、房屋交付流程，以评价贵公司有关房地产销售业务收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房屋验收单等可以证明房产已达到交付条件并验收的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认；
- （4）检查委托房产中介销售合同，分析并检查佣金是否已按销售收入确认的时点结转相应销售佣金费用；
- （5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件并验收的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

（二）存货跌价准备

1. 事项描述

如财务报表附注五、（六）所述，2022 年 12 月 31 日，贵公司存货账面余额为 2,436,646.16 万元，存货跌价准备为 123,699.44 万元，账面价值为 2,312,946.72 万元，本期新增存货跌价准备 122,786.63 万元。

如财务报表附注四、（十一）所述，期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

由于当前的经济环境对房地产市场的影响，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是时光雅苑项目、花屿花城项目、南沙湾项目存在



较大的减值风险，存货计提跌价准备可能对本年经营成果和期末财务状况产生重大影响，因此我们将存货的跌价准备确定为关键审计事项。

2. 审计应对

我们对存货跌价准备执行的审计程序主要包括但不限于：

- （1）测试和评价管理层与存货跌价准备相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）将各存货项目累计已发生的成本、估计将要发生的建造成本与贵公司最新预算进行比较，复核与预算相关的支持性文件，评价管理层预算的准确性；
- （3）从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货；
- （4）获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试；
- （5）利用了外部评估专家的工作，评估外部评估专家对测算可变现净值金额所使用预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数合理性，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行合理性分析。
- （6）与管理层和治理层就计提减值准备的依据和结果进行了讨论。

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

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

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

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

我们还就遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成



关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇二三年三月三十日



合并资产负债表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	2,680,286,170.47	3,594,636,177.18
交易性金融资产	五、（二）	68,899,721.12	96,383,332.48
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（三）	49,958,350.58	60,499,273.14
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	16,514,415.78	2,699,422.08
其他应收款	五、（五）	1,362,414,306.31	1,548,045,577.36
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（六）	23,129,467,156.03	23,937,034,508.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、（七）	1,124,093,500.00	1,113,260,000.00
其他流动资产	五、（八）	778,983,115.95	684,647,261.29
流动资产合计		29,210,616,736.24	31,037,205,552.20
非流动资产：			
债权投资	五、（九）		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（十）	159,477,949.87	161,061,398.02
其他权益工具投资	五、（十一）	61,188,706.91	17,419,610.05
其他非流动金融资产	五、（十二）	4,000,000.00	4,000,000.00
投资性房地产	五、（十三）	1,336,310,223.12	844,705,724.48
固定资产	五、（十四）	241,322,422.50	248,578,869.05
在建工程	五、（十五）		458,348,170.22
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十六）	34,093,434.51	33,412,815.45
无形资产	五、（十七）	3,368,241.10	2,573,378.70
开发支出			
商誉	五、（十八）	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	五、（十九）	19,547,784.85	21,658,156.74
递延所得税资产	五、（二十）	280,013,778.39	336,933,634.49
其他非流动资产	五、（二十一）	12,327,501.99	40,749,909.65
非流动资产合计		2,151,978,834.25	2,169,770,457.86
资产总计		31,362,595,570.49	33,206,976,010.06

公司负责人：张明

主管会计工作负责人：覃宛姬

会计机构负责人：金沅武

张明

覃宛姬

金沅武



合并资产负债表（续）

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（二十二）	1,051,002,153.34	769,239,004.93
预收款项	五、（二十三）	5,004,272.48	661,428.34
合同负债	五、（二十四）	5,751,400,036.93	6,322,917,989.38
应付职工薪酬	五、（二十五）	10,988,478.19	43,631,360.70
应交税费	五、（二十六）	1,109,869,284.12	976,181,504.61
其他应付款	五、（二十七）	10,583,270,151.15	10,036,883,223.88
其中：应付利息		91,290,638.61	426,248,093.92
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十八）	2,365,541,126.10	1,758,737,680.39
其他流动负债	五、（二十九）	238,177,380.16	186,573,773.58
流动负债合计		21,115,252,882.47	20,094,825,965.81
非流动负债：			
长期借款	五、（三十）	4,625,521,308.19	5,024,989,946.47
应付债券	五、（三十一）	3,052,116,665.12	3,345,830,718.28
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（三十二）	25,903,005.20	26,929,233.35
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（三十三）	118,721,096.65	118,721,096.65
递延所得税负债	五、（二十）	345,334,034.34	368,634,862.91
其他非流动负债	五、（三十四）	276,110,897.19	374,808,508.43
非流动负债合计		8,443,707,006.69	9,259,914,366.09
负债合计		29,558,959,889.16	29,354,740,331.90
股东权益：			
股本	五、（三十五）	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十六）	19,251,758.11	19,251,758.11
减：库存股			
其他综合收益	五、（三十七）	11,075,879.14	-21,750,943.50
专项储备			
盈余公积	五、（三十八）	238,353,604.97	238,353,604.97
未分配利润	五、（三十九）	-784,156,417.43	1,080,470,135.71
归属于母公司股东权益合计		337,985,547.79	2,169,785,278.29
少数股东权益		1,465,650,133.54	1,682,450,399.87
股东权益合计		1,803,635,681.33	3,852,235,678.16
负债和股东权益总计		31,362,595,570.49	33,206,976,010.06

公司负责人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：金沅武

张研

覃宪姬

金沅武



母公司资产负债表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		408,013,666.77	496,386,445.41
交易性金融资产		68,899,721.12	96,383,332.48
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、（一）	3,492,000.00	25,292,753.71
应收款项融资			
预付款项		117,924.53	
其他应收款	十三、（二）	6,255,149,917.88	5,478,460,551.23
其中：应收利息			
应收股利		389,500,000.00	
存货		120,687,937.86	152,246,921.44
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,165,093,500.00	1,216,457,500.00
其他流动资产		4,978,896.36	4,780,588.35
流动资产合计		8,026,433,564.52	7,470,008,092.62
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、（三）	3,095,784,930.65	4,274,917,689.61
其他权益工具投资		61,188,706.91	17,419,610.05
其他非流动金融资产		4,000,000.00	4,000,000.00
投资性房地产		87,012,907.04	91,874,456.07
固定资产		1,467,947.05	1,467,665.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		30,275,007.41	27,739,538.37
无形资产		2,535,749.15	1,846,548.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		755,845.62	
递延所得税资产			45,990,145.48
其他非流动资产		521,665.09	752,212.39
非流动资产合计		3,283,542,758.92	4,466,007,866.16
资产总计		11,309,976,323.44	11,936,015,958.78

公司负责人：张研

主管会计工作负责人：覃宛姬

会计机构负责人：金沅武

张研

覃宛姬

金沅武



珠海发展集团 母公司资产负债表（续）

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,251,339.51	44,446,513.46
预收款项			
合同负债		39,962,156.40	50,232,660.45
应付职工薪酬		3,640,124.73	21,517,586.43
应交税费		235,510,478.83	157,801,578.92
其他应付款		5,551,711,936.86	5,007,829,925.55
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,015,698,343.58	1,452,390,326.41
其他流动负债		1,881,219.43	2,394,744.66
流动负债合计		6,854,655,599.34	6,736,613,335.88
非流动负债：			
长期借款		689,104,107.79	649,915,207.44
应付债券		3,052,116,665.12	3,345,830,718.28
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,199,764.54	23,980,341.27
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		10,942,274.22	
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,777,362,811.67	4,019,726,266.99
负债合计		10,632,018,411.01	10,756,339,602.87
股东权益：			
股本		853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股			
其他综合收益		11,075,879.14	-21,750,943.50
专项储备			
盈余公积		229,614,722.08	229,614,722.08
未分配利润		-427,244,067.79	107,301,198.33
股东权益合计		677,957,912.43	1,179,676,355.91
负债和股东权益总计		11,309,976,323.44	11,936,015,958.78

公司负责人：张强

主管会计工作负责人：覃宛姬

会计机构负责人：金沅武

张强

覃宛姬

金沅武



合并利润表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

2022年度

单位：人民币元

项	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、（四十）	3,870,162,133.56	3,607,314,013.44
减：营业成本	五、（四十一）	3,351,563,277.01	2,189,228,580.63
税金及附加	五、（四十二）	220,444,781.77	398,317,693.20
销售费用	五、（四十三）	184,412,392.70	136,890,932.77
管理费用		176,520,625.62	208,883,284.14
研发费用			
财务费用	五、（四十四）	342,698,379.10	352,355,705.07
其中：利息费用	五、（四十四）	361,074,184.14	371,318,526.35
利息收入	五、（四十四）	46,457,715.14	42,747,662.82
加：其他收益	五、（四十五）	1,106,982.71	1,365,095.47
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十六）	-11,676,690.80	-6,922,013.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、（四十六）	-1,583,448.15	-21,668,223.79
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）	五、（四十七）	-27,495,185.70	27,913,649.91
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十八）	-269,664,167.91	-201,874,527.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十九）	-1,367,375,095.73	-955,153.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（五十）	1,248,069.16	148,252.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,079,333,410.91	141,313,120.95
加：营业外收入	五、（五十一）	7,207,753.84	3,847,219.83
减：营业外支出	五、（五十二）	2,480,128.37	2,557,450.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,074,605,785.44	142,602,890.63
减：所得税费用	五、（五十三）	88,062,325.90	117,130,275.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,162,668,111.34	25,472,615.29
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,162,668,111.34	27,404,544.82
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-1,931,929.53
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,864,626,553.14	65,785,398.30
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-298,041,558.20	-40,312,783.01
五、其他综合收益的税后净额		32,826,822.64	-14,450,163.92
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		32,826,822.64	-14,450,163.92
1.不能重分类进损益的其他综合收益		32,826,822.64	-14,450,163.92
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		32,826,822.64	-14,450,163.92
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-2,129,841,288.70	11,022,451.37
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-1,831,799,730.50	51,335,234.38
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-298,041,558.20	-40,312,783.01
七、每股收益			
（一）基本每股收益		-2.18	0.08
（二）稀释每股收益		-2.18	0.08

公司负责人：张研

主管会计工作负责人：覃奕姬

会计机构负责人：金沅武

张研

覃奕姬

金沅武



母公司利润表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、（四）	148,513,804.06	2,010,646,676.34
减：营业成本	十三、（四）	9,782,018.37	932,335,976.86
税金及附加		108,288,747.19	266,424,066.50
销售费用		2,316,059.40	9,606,900.02
管理费用		121,856,333.47	145,144,080.26
研发费用			
财务费用		337,931,354.27	305,004,753.58
其中：利息费用		566,167,598.09	491,639,545.44
利息收入		254,635,708.00	207,883,117.05
加：其他收益		515,538.95	46,512.02
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	1,459,468,709.44	-5,520,688.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三、（五）	-1,527,305.24	-21,324,366.70
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）		-27,495,185.70	27,920,510.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-259,868,877.80	-200,172,455.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,229,365,453.72	-15,612,245.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		606,436.72	25,462.08
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-487,799,540.75	158,817,995.78
加：营业外收入		178,284.83	649,622.07
减：营业外支出		933,864.72	919,556.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-488,555,120.64	158,548,061.20
减：所得税费用		45,990,145.48	108,972,117.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-534,545,266.12	49,575,943.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-534,545,266.12	49,575,943.24
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		32,826,822.64	-14,450,163.92
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		32,826,822.64	-14,450,163.92
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		32,826,822.64	-14,450,163.92
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-501,718,443.48	35,125,779.32
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：金沅武

张研

覃宪姬

金沅武



合并现金流量表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,637,073,782.67	5,101,327,038.38
收到的税费返还		241,344,299.30	
收到其他与经营活动有关的现金	五、（五十四）	142,839,588.98	873,243,620.79
经营活动现金流入小计		4,021,257,670.95	5,974,570,659.17
购买商品、接受劳务支付的现金		3,109,256,414.45	4,674,320,812.87
支付给职工以及为职工支付的现金		206,894,205.41	220,982,612.01
支付的各项税费		479,761,498.08	858,418,103.66
支付其他与经营活动有关的现金	五、（五十四）	319,514,474.86	952,633,825.33
经营活动现金流出小计		4,115,426,592.80	6,706,355,353.87
经营活动产生的现金流量净额		-94,168,921.85	-731,784,694.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			117,000,000.00
取得投资收益收到的现金		117,174.00	1,972,280.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,772,067.22	414,586.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	五、（五十四）		2,129,112.46
投资活动现金流入小计		1,889,241.22	121,515,979.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,664,243.95	15,285,492.66
投资支付的现金		11,574.34	62,882,389.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、（五十四）	19,692.20	11,983,305.16
投资活动现金流出小计		14,695,510.49	90,151,187.81
投资活动产生的现金流量净额		-12,806,269.27	31,364,791.33
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	386,159,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	386,159,600.00
取得借款收到的现金		2,640,000,000.00	4,887,220,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（五十四）	3,140,069,267.28	2,711,769,384.89
筹资活动现金流入小计		5,782,069,267.28	7,985,148,984.89
偿还债务支付的现金		2,718,623,254.35	3,189,405,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,385,069,557.18	1,556,554,769.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（五十四）	2,474,855,361.28	3,228,715,629.87
筹资活动现金流出小计		6,578,548,172.81	7,974,675,399.18
筹资活动产生的现金流量净额		-796,478,905.53	10,473,585.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-903,454,096.65	-689,946,317.66
加：期初现金及现金等价物余额		3,550,874,428.29	4,240,820,745.95
六、期末现金及现金等价物余额		2,647,420,331.64	3,550,874,428.29

公司负责人：张研

主管会计工作负责人：覃宪姬

会计机构负责人：金沅武

张研

覃宪姬

金沅武



母公司现金流量表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

2022年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		167,951,957.57	509,479,177.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,035,795,934.24	2,216,068,245.11
经营活动现金流入小计		1,203,747,891.81	2,755,547,422.65
购买商品、接受劳务支付的现金		5,726,102.55	8,252,754.90
支付给职工以及为职工支付的现金		95,505,322.30	95,629,549.98
支付的各项税费		51,557,670.33	311,623,194.82
支付其他与经营活动有关的现金		2,243,657,082.91	2,688,029,264.12
经营活动现金流出小计		2,396,446,178.09	3,103,534,763.82
经营活动产生的现金流量净额		-1,192,698,286.28	-347,987,341.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		600,840,000.00	2,450,194,661.95
取得投资收益收到的现金		1,071,496,014.68	22,135,867.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		709,600.00	40,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		191,468,127.22	222,895,456.27
投资活动现金流入小计		1,864,513,741.90	2,695,266,486.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,366,152.16	2,479,375.39
投资支付的现金		1,375,851,574.34	3,178,319,667.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,379,217,726.50	3,180,799,043.21
投资活动产生的现金流量净额		485,296,015.40	-485,532,557.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		840,000,000.00	1,951,220,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,149,511,901.95	1,960,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,989,511,901.95	3,911,220,000.00
偿还债务支付的现金		1,523,250,000.00	2,528,820,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		570,528,742.09	506,102,170.38
支付其他与筹资活动有关的现金		1,275,752,989.60	1,225,793,272.29
筹资活动现金流出小计		3,369,531,731.69	4,260,715,442.67
筹资活动产生的现金流量净额		619,980,170.26	-349,495,442.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-87,422,100.62	-1,183,015,340.89
加：期初现金及现金等价物余额		495,041,511.38	1,678,056,852.27
六、期末现金及现金等价物余额		407,619,410.76	495,041,511.38

公司负责人：张研

主管会计工作负责人：覃宛姬

会计机构负责人：金沅武

张研

覃宛姬

金沅武





合并股东权益变动表

编制单位：广东珠江发展集团有限公司

2022年度

单位：人民币元

归属于母公司股东权益														少数股东权益	股东权益合计
	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					
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	853,460,723.00			19,251,758.11		-21,750,943.50		238,353,604.97	1,080,470,135.71	2,169,785,278.29			3,852,235,678.16		
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	853,460,723.00			19,251,758.11		-21,750,943.50		238,353,604.97	1,080,470,135.71	2,169,785,278.29			3,852,235,678.16		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						32,826,822.64			-1,864,526,553.14	-1,831,799,730.50			-2,048,594,996.83		
（一）综合收益总额						32,826,822.64			-1,864,526,553.14	-1,831,799,730.50			-2,048,594,996.83		
（二）股东投入和减少资本															
1. 股东投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
（三）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 对股东的分配															
3. 其他															
（四）股东权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	853,460,723.00			19,251,758.11		11,075,879.14		238,353,604.97	-784,156,417.43	337,985,547.79			1,803,635,681.33		
五、本期期末余额													79,211,291.87		

公司负责人：张研

主管会计工作负责人：郭圣彪

会计机构负责人：金元武

郭圣彪

金元武





合并股东权益变动表

单位：人民币元

2022年度

编制单位：广州珠江发展投资股份有限公司

归属于上市公司股东的权益												
项 目	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	853,460,723.00		11,050,656.00		-7,300,779.56		233,396,010.65	1,018,168,098.11	2,108,774,708.16	1,039,696,383.28	3,148,471,091.46	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	853,460,723.00		11,050,656.00		-7,300,779.56		233,396,010.65	1,018,168,098.11	2,108,774,708.16	1,039,696,383.28	3,148,471,091.46	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			8,201,102.11		-14,450,163.92		4,957,594.32	62,302,037.60	61,010,570.11	642,751,016.59	703,764,386.70	
（一）综合收益总额					-14,450,163.92			65,485,398.30	51,335,231.38	-40,312,783.01	11,022,451.37	
（二）股东投入和减少资本			8,201,102.11					1,474,233.62	9,675,335.73	684,066,799.60	692,742,135.31	
1. 股东投入的普通股												
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			8,201,102.11					1,474,233.62	9,675,335.73	-32,342,700.40	-22,667,364.67	
（三）利润分配							4,957,594.32	-4,957,594.32				
1. 提取盈余公积							4,957,594.32	-4,957,594.32				
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	853,460,723.00		19,251,758.11		-21,750,943.90		238,353,604.97	1,080,470,135.71	2,169,785,278.29	1,682,450,399.87	3,852,235,678.16	

主管会计工作负责人：黄楚彪

会计机构负责人：金沅武

张研

黄楚彪

金沅武





母公司股东权益变动表

单位：人民币元

	上期	本期				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他权益工具	其他					
一、上年期末余额	853,460,723.00					-21,750,943.50		229,614,722.08	107,301,198.33	1,179,676,355.91
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	853,460,723.00					-21,750,943.50		229,614,722.08	107,301,198.33	1,179,676,355.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						32,826,822.64			-534,545,286.12	-501,718,463.48
（一）综合收益总额						32,826,822.64			-534,545,286.12	-501,718,463.48
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	853,460,723.00					11,075,879.14		229,614,722.08	-427,244,087.79	677,957,912.43

主管会计工作负责人：覃圣姬

会计机构负责人：金元武

公司负责人：张研

张研

覃圣姬

金元武





母公司股东权益变动表

单位：人民币元

2022年度

编制单位：江苏发展集团股份有限公司

项	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-7,300,779.58		224,657,127.76	62,682,849.41	1,144,550,376.59
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-7,300,779.58		224,657,127.76	62,682,849.41	1,144,550,376.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额							-14,450,163.92		4,957,594.32	44,618,348.92	35,125,779.32
（二）股东投入和减少资本							-14,450,163.92			49,575,943.24	35,125,779.32
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积									4,957,594.32	-4,957,594.32	
2. 对股东的分配									4,957,594.32	-4,957,594.32	
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-21,750,943.50		229,614,722.08	107,301,198.33	1,179,676,355.91

主管会计工作负责人：覃亮姬

会计机构负责人：金元武

覃亮姬

金元武



广州珠江发展集团股份有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

广州珠江发展集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字【1992】10 号文批准, 由广州珠江实业总公司(后更名为广州珠江实业集团有限公司)作为发起人, 由全民所有制企业改组成立为股份有限公司, 并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照, 注册号为: 440101000083068。现持有统一社会信用代码为 9144010119048157XD 的营业执照。改组后的注册资本为人民币 67,574,654.00 元, 为每股面值 1 元的股份。其中: 广州市国有资产管理局(后更名为广州市人民政府国有资产监督管理委员会)持有 6,157,465.00 元, 占总股本 9.11%; 广州珠江实业总公司持有 55,417,189.00 元, 占总股本 82.01%; 个人股持有 6,000,000.00 元, 占总股本 8.88%。

1993 年 10 月 28 日, 公司在上海证券交易所上市, 股票代码: 600684, 经过历年的派送红股、配售新股、转增股本, 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司累计发行股本总数 85,346.0723 万股, 注册资本为 85,346.0723 万元, 注册地址: 广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼, 总部地址: 广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼, 母公司为广州珠江实业集团有限公司(以下简称“珠江实业集团”), 珠江实业集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 经营范围许可经营项目

房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理等。

一般经营项目: 无。

(三) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业, 主要产品和服务为房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理等。

(四) 公司基本架构

公司最高权力机构是股东大会, 实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要,

设立董事会办公室、资本运营部、审计部、党群工作部（工会）、纪委办公室、党委组织部（人力资源部）、财务资金中心、法律事务部、运营管理中心、投资拓展部、营销策划部、设计管理部、报批报建部、成本管理部、招标采购部、工程管理部、客户关系部、行政办公室等职能部门。

（五）财务报表的批准报出

本财务报表已经公司全体董事于 2023 年 3 月 30 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 19 户，除本公司外具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
湖南珠江实业投资有限公司（以下简称“湖南公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州珠江投资发展有限公司（以下简称“珠江投资”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州市广隆房地产有限公司（以下简称“广隆公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
安徽中侨置业投资有限公司（以下简称“安徽中侨”）	控股子公司	二级	50.71	50.71
广东金海投资有限公司（以下简称“金海公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州市品实房地产开发有限公司（以下简称“品实公司”）	控股子公司	二级	51.00	51.00
广州璟逸房地产开发有限公司（以下简称“璟逸公司”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
深圳珠江灏泽投资有限公司（以下简称“深圳灏泽”）	全资子公司	二级	100.00	100.00
广州珠江实业环境保护有限公司（以下简称“环保公司”）	控股子公司	二级	60.00	60.00
广州璟润房地产开发有限公司（以下简称“璟润公司”）	控股子公司	二级	66.00	66.00
广州隼峰房地产开发有限公司（以下简称“隼峰公司”）	控股子公司	二级	50.00	50.00
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司（以下简称“穗芳鸿华”）	全资子公司	二级	100.00	100.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
广州卓盈房地产开发有限公司(以下简称“卓盈公司”)	全资子公司	二级	100.00	100.00
长沙珠江商业管理有限公司(以下简称“长沙商管”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
湖南新地置业发展有限公司(以下简称“新地置业”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
湖南武高科房地产开发有限公司(以下简称“湖南武高科”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
长沙固业工程有限公司(以下简称“长沙固业”)	全资子公司	三级	100.00	100.00
广州隽浩房地产开发有限公司(以下简称“隽浩房地产”)	控股子公司	三级	50.00	50.00

持有被投资单位半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注七、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益”。

本期无新增合并范围的子公司。

本期减少合并范围的子公司

名称	变更原因
广州珠江实业健康管理有限公司(以下简称“珠实健康”)	珠实健康公司注销
广州市盛唐房地产开发有限公司(以下简称“盛唐公司”)	盛唐公司进入破产清算程序, 公司失去控制权出表

合并范围变更主体的具体信息详见“附注六、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

(一) 编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则等规定（以下合称“企业会计准则”），并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

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

四、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2022

年 12 月 31 日的财务状况、2022 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

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

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并

1. 同一控制下的企业合并

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

2. 非同一控制下的企业合并

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

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围

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

2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公

司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

3. 合并财务报表抵销事项

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

4. 合并取得子公司会计处理

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

5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

2. 共同经营的会计处理

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

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

3. 合营企业的会计处理

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

（1）金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认

后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

（2）金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

（1）金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

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

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

（2）金融负债

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

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

5. 金融资产及金融负债的抵销

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

- （1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- （2）本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

（十）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1. 预期信用损失的确定方法

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

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准

备)和实际利率计算利息收入;(2)第二阶段,金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的,本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其账面余额和实际利率计算利息收入;(3)第三阶段,初始确认后发生信用减值的,本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其摊余成本(账面余额减已计提减值准备)和实际利率计算利息收入。

(1) 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

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

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

(2) 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

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

(3) 其他金融资产计量损失准备的方法

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

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

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

(4) 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

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

2. 预期信用损失的会计处理方法

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

（十一）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料、建造合同形成的已完工未结算资产及其他等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

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

2. 发出存货的计价方法

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

3. 存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

6. 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

7. 开发用土地的核算方法

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

8. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

9. 维修基金的核算方法

维修基金的核算方法：根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售时，由公司统一向维修基金管理部门上缴，待开发产品销售时，再向购房人收取。

（十二）合同资产和合同负债

1. 合同资产

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

2. 合同负债

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

（十三）长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投

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

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（十四）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建

筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧（摊销） 率（%）
土地使用权	40.00	0.00	2.50
房屋建筑物	40.00	0.00	2.50

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

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

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 固定资产分类和折旧方法

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

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-28	0-10	3.56-4.5
运输设备	4.5-5	0-10	18-22.04
机器设备	4.5-5	0-10	18-22.04
酒店工器具及家具	4.5-5	0-10	18-22.04

资产类别	预计使用寿命 (年)	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
其他设备	4.5-5	0-10	18-22.04

(十六) 在建工程

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

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 资本化金额计算方法

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

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

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

(十八) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出

作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	50.00	不超过合同性权利或其他法定权利的期限 直线法摊销
专利权	5.00	不超过合同性权利或其他法定权利的期限 直线法摊销
软件	5.00	不超过合同性权利或其他法定权利的期限 直线法摊销

2. 使用寿命不确定的判断依据

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

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

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

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

（十九）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进

行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十）长期待摊费用

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

（二十一）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

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

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并

计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

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

(二十二) 预计负债

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

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

(二十三) 收入

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

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

收入的具体确认方法：

1. 房地产销售合同

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

2. 服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含工程建造服务、物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。对于工程建造服务合同，本公司采用投入法确定提供服务的履约进度，根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于物业服务合同，本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。

(二十四) 合同成本

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

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

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

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

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

1. 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

(二十五) 政府补助

1. 政府补助的类型及会计处理

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

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

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

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

2. 政府补助确认时点

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

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

(二十七) 租赁

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

1. 本公司作为承租人记录租赁业务

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

使用权资产按成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②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；③初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见附注四、（十五）“固定资产”）；按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理（详见附注四、（十九）“长期资产减值”）。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①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；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；④行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

本公司将未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

2. 本公司作为出租人记录租赁业务

（1）租赁分类

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

（2）经营租赁

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

（3）融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

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

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

（二十八）持有待售和终止经营

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

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

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

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

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

(二十九) 主要会计政策变更和会计估计变更的说明

无。

(三十) 前期会计差错更正

无。

(三十一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率 (%)
增值税	应税收入	6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
企业所得税	应纳税所得额	25

(三十二) 重要税收优惠及批文

1、根据《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(2021 年第 12 号公告)，对其年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税的基础上，再减半征收企业所得税。

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

五、合并财务报表重要项目注释

（一）货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金	166,397.55	226,488.56
银行存款	2,647,253,934.09	3,549,613,190.13
其他货币资金	32,865,838.83	44,796,498.49
合 计	2,680,286,170.47	3,594,636,177.18
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
按揭担保保证金	4,950,129.52	22,323,707.63
项目保证金	14,402,672.28	19,732,678.15
抵押、质押、冻结款项	30,000.00	956,024.33
履约保证金	1,000,000.00	291,161.80
贷款保证金	12,088,781.02	
其他	394,256.01	458,176.98
合 计	32,865,838.83	43,761,748.89

（二）交易性金融资产

类 别	期末余额	期初余额
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	68,899,721.12	96,383,332.48
其中：权益工具投资	68,899,721.12	96,383,332.48
结构性存款		
合 计	68,899,721.12	96,383,332.48

注：交易性权益工具投资的公允价值根据上海证券交易所年度最后一个交易日收盘价确定。

其中，权益工具投资的明细如下：

项目	期末余额	期初余额
益佰制药	48,033,320.09	70,616,797.89

项目	期末余额	期初余额
尔康制药	16,728,327.75	22,335,851.70
ST 瑞德	2,319,745.95	1,620,910.35
华泰紫金天天发 A	1,455,675.33	1,420,808.98
中国平安	362,652.00	388,963.56
合 计	68,899,721.12	96,383,332.48

(三) 应收账款

1. 账龄分类披露

类 别	期末余额	期初余额
1 年以内	49,528,646.68	54,428,511.75
1 至 2 年	2,119,605.05	4,407,275.44
2 至 3 年	2,530,594.44	10,109,232.57
3 年以上	20,044,142.49	10,041,115.90
小 计	74,222,988.66	78,986,135.66
减：坏账准备	24,264,638.08	18,486,862.52
合 计	49,958,350.58	60,499,273.14

2. 应收账款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	22,565,223.98	30.40	22,565,223.98	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	51,657,764.68	69.60	1,699,414.10	3.29
其中：账龄组合	51,657,764.68	69.60	1,699,414.10	3.29
合 计	74,222,988.66		24,264,638.08	

(续)

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款	7,749,625.18	9.81	7,749,625.18	100.00

类 别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款	71,236,510.48	90.19	10,737,237.34	15.07
其中：账龄组合	71,236,510.48	90.19	10,737,237.34	15.07
合 计	78,986,135.66		18,486,862.52	

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率 (%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,594,125.18	6,594,125.18	3-4 年	100.00	预计无法收回
文汇公司（咨询服务费）	180,500.00	180,500.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	3-4 年	100.00	预计无法收回
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	14,815,598.80	5 年以上	100.00	预计无法收回
合 计	22,565,223.98	22,565,223.98			

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	49,521,170.94	3.00	1,481,949.54	54,428,511.75	3.00	1,632,855.34
1 至 2 年	2,127,080.79	10.00	212,708.08	4,407,275.44	10.00	440,727.54
2 至 3 年		20.00		2,540,107.39	20.00	508,021.49
3 至 4 年	9,512.95	50.00	4,756.48	2,476,689.96	50.00	1,238,344.98
4 至 5 年		80.00		2,333,189.74	80.00	1,866,551.79
5 年以上		100.00		5,050,736.20	100.00	5,050,736.20
合 计	51,657,764.68		1,699,414.10	71,236,510.48		10,737,237.34

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额为 6,530,512.93 元；本期收回或转回坏账准备金额为 752,737.37 元。

3. 本报告期实际核销的重要应收账款情况

无。

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	19.96	14,815,598.80
有马健康管理（广州）有限公司	12,937,708.89	17.43	338,942.97
合肥珠侨物业管理有限公司	6,631,427.24	8.93	198,942.82
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,594,125.18	8.88	6,594,125.18
广州市城实投资有限公司	3,600,000.00	4.85	108,000.00
合 计	44,578,860.11	60.05	22,055,609.77

5. 因金融资产转移而终止确认的应收款项

无。

6. 应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

（四） 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	15,892,648.29	96.23	957,346.85	35.47
1 至 2 年	318,136.48	1.93	1,455,514.33	53.92
2 至 3 年	17,070.11	0.10	206,560.90	7.65
3 年以上	286,560.90	1.74	80,000.00	2.96
合 计	16,514,415.78	100.00	2,699,422.08	100.00

账龄超过 1 年的大额预付款项情况

无。

2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例 (%)
广州珠江建设发展有限公司	9,503,721.66	57.55
湖南林一建筑劳务有限公司	2,700,000.00	16.35

2022年1月1日—2022年12月31日

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)
用友薪福社云科技有限公司	500,000.00	3.03
广州加达投资有限公司	500,000.00	3.03
广东创宇信息工程有限公司	237,285.52	1.44
合 计	13,441,007.18	81.40

(五) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,343,096,835.39	2,336,415,282.54
减：坏账准备	980,682,529.08	788,369,705.18
合 计	1,362,414,306.31	1,548,045,577.36

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按账龄分类

类 别	期末余额	期初余额
1年以内	609,203,023.23	587,458,268.94
1至2年	13,695,077.71	375,772,213.56
2至3年	375,222,748.29	783,379.40
3至4年	65,883.16	1,250,919,351.71
4至5年	1,250,846,388.11	6,660,072.49
5年以上	94,063,714.89	114,821,996.44
小 计	2,343,096,835.39	2,336,415,282.54
减：坏账准备	980,682,529.08	788,369,705.18
合 计	1,362,414,306.31	1,548,045,577.36

(2) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	1,722,065,008.40	1,730,126,307.46
备用金	6,710,735.92	3,952,036.10
保证金	560,841,178.26	558,117,513.33
押金	1,451,112.80	3,036,343.21

款项性质	期末余额	期初余额
物业维修基金	31,292,603.79	31,898,283.16
代垫款	4,196,277.39	3,953,622.45
专项基金	6,752,475.28	1,962,583.68
其他	9,787,443.55	3,368,593.15
减：坏账准备	980,682,529.08	788,369,705.18
合 计	1,362,414,306.31	1,548,045,577.36

(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	66,885,590.41		721,484,114.77	788,369,705.18
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	617,418.66		209,308,096.17	209,925,514.83
本期转回	205,622.48			205,622.48
本期核销				
其他变动	-5,963,397.55		-11,443,670.90	-17,407,068.45
期末余额	61,333,989.04		919,348,540.04	980,682,529.08

期末，处于第三阶段的坏账准备：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
广东亿华房地产开发有限公司	931,011,876.34	578,597,876.34	62.15	详见附注十二（一）
广州东湛房地产开发有限公司	338,907,610.33	304,263,510.33	89.78	详见附注十二（二）
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	详见附注十二（四）
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00			详见附注十二（三）
淮北聚原投资管理公司	3,680,000.00	3,680,000.00	100.00	预计无法收回

2022年1月1日—2022年12月31日

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	计提理由
招商银行	3,498,163.00	3,498,163.00	100.00	预计无法收回
东莞市茶山进永五金经营部	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计无法收回
广州市骏合展览策划有限公司	4,197,800.00	4,197,800.00	100.00	预计无法收回
揭西双利陶瓷实业有限公司	10,000,390.00	10,000,390.00	100.00	预计无法收回
广州京港物业发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
其他	5,582,578.70	5,582,578.70	100.00	预计无法收回
合 计	1,656,406,640.04	919,348,540.04		

(4) 本期收回或转回的重要坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额为 205,622.48 元。

(5) 本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款项期末余 额合计数的 比例 (%)	坏账准备余额
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	931,011,876.34	1 年以内、1-2 年、4-5 年	39.73	578,597,876.34
广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联合社	保证金	550,000,000.00	1-2 年	23.47	
广州中侨置业投资控股集团有限公司	往来款	350,000,000.00	2-3 年	14.94	
广州东湛房地产开发有限公司	往来款	338,907,610.33	4-5 年	14.46	304,263,510.33
庄泽勇	往来款	50,476,092.40	5 年以上	2.15	50,476,092.40
合 计		2,220,395,579.07		94.75	933,337,479.07

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(六) 存货

1. 存货的分类

项 目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	3,553,101.66			3,553,101.66
周转材料	1,704,100.88			1,704,100.88
建造合同形成的已完工未结算资产				
开发成本	19,851,823,000.29	2,433,458,616.88	1,030,412,965.07	18,821,410,035.22
开发产品	4,507,684,922.07	338,980,470.85	206,581,470.28	4,301,103,451.79
周转房	1,696,466.48			1,696,466.48
合 计	24,366,461,591.38	2,772,439,087.73	1,236,994,435.35	23,129,467,156.03

(续)

项 目	期初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	321,308.43			321,308.43
周转材料	1,904,383.88			1,904,383.88
建造合同形成的已完工未结算资产	1,374,914.16			1,374,914.16
开发成本	21,646,512,871.96	2,224,026,315.78		21,646,512,871.96
开发产品	2,294,337,006.67	88,698,512.92	9,128,148.04	2,285,208,858.63
周转房	1,712,171.61			1,712,171.61
合 计	23,946,162,656.71	2,312,724,828.70	9,128,148.04	23,937,034,508.67

2. 存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
开发产品	9,128,148.04	299,208,469.64		101,755,147.40	206,581,470.28
开发成本		1,030,412,965.07			1,030,412,965.07
合 计	9,128,148.04	1,329,621,434.71		101,755,147.40	1,236,994,435.35

3. 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项 目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
库存商品	根据期末市场价格作为可变现净值计算计提	—	—
周转材料	根据期末市场价格作为可变现净值计算计提	—	—
建造合同形成的已完工未结算资产	根据建造合同预计总成本是否可以收回估计计提	—	—
开发成本	开发产品以该存货估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。	—	—
开发产品	开发产品以该存货估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。	—	已计提跌价的存货在本期出售
周转房	根据期末市场价格作为可变现净值计算计提	—	—

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
云湖花城项目	2019 年	2026 年	15,234,568,029.17	10,185,325,727.74	11,128,231,099.64
南沙湾项目	2021 年	2023 年	3,260,900,000.00	2,407,705,977.75	2,114,006,476.33
时光雅苑项目	2020 年	2023 年	3,313,811,053.93	2,327,948,411.63	2,079,674,064.58
花屿花城项目	2019 年	2024 年	2,719,100,308.78	1,388,830,874.56	2,034,997,927.66
荷景路项目	2021 年	2024 年	4,101,127,193.64	2,944,118,025.27	1,645,351,152.48
珠江好世界项目	2016 年	2022 年	2,699,228,423.70		912,750,509.95
珠江柏悦湾项目	2016 年	2025 年	3,149,343,095.03	57,112,684.32	840,175,765.62
四方印项目	2019 年	2024 年	988,195,325.68	118,154,509.70	565,228,590.98
新地东方明珠项目	2017 年	2026 年	1,060,232,352.77	422,626,789.32	326,097,284.72
合 计			36,526,505,782.70	19,851,823,000.29	21,646,512,871.96

注：预计竣工时间为项目未来最近一期竣工时间。

5. 开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
中侨中心项目	2019 年	1,163,086,442.43		166,719,158.30	996,367,284.13
新地东方明珠项	2019 年	125,627,107.76	2,551,448.46	3,510,121.31	124,668,434.91

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
目					
珠江嘉园项目	2017 年	238,637,403.15		16,578,692.24	222,058,710.91
翰林国际项目	2018 年	196,429,228.85		196,429,228.85	
珠江璟园项目	2014 年	150,147,698.51		31,543,278.44	118,604,420.07
珠江郦城项目	2017 年	140,419,564.18		41,977,799.60	98,441,764.58
珠江花城项目	2013 年	110,381,418.55		14,946,904.96	95,434,513.59
珠江柏悦湾项目	2021 年	88,636,192.93	831,098,186.02	836,015,698.15	83,718,680.80
珠江好世界项目	2020 年	80,584,899.00	1,309,638,245.67	75,522,202.98	1,314,700,941.69
珠江四方印项目	2022 年		555,588,964.75	388,643,829.89	166,945,134.86
颐德大厦项目	2017 年	387,051.31			387,051.31
云湖花城项目	2022 年		2,309,316,303.54	1,138,781,014.96	1,170,535,288.58
花屿花城项目	2022 年		817,269,721.43	701,447,024.79	115,822,696.64
合 计		2,294,337,006.67	5,825,462,869.87	3,612,114,954.47	4,507,684,922.07

6. 周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
淘金 A 区 37 号 103				
站前 2-3 号楼(95-101 号)		103,133.00	57,016.71	46,116.29
站前 A 区(中展里 58-59 号)				
站前小区 6 号楼	221,365.26		10,041.18	211,324.08
站前小区 7 号楼	557,180.45		23,595.34	533,585.11
西华路房产	822,129.92		24,823.66	797,306.26
百事佳西二街 7 号 104 房	38,566.17		1,162.80	37,403.37
百事西二街 7 号 201 房	72,929.81		2,198.44	70,731.37
合 计	1,712,171.61	103,133.00	118,838.13	1,696,466.48

7. 期末建造合同形成的已完工未结算资产

无

8. 期末存货中用于抵押的明细

2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

所有权受到限制的存货	账面价值
云湖花城项目	1,104,197,201.63
中侨中心项目	501,206,916.34
珠江嘉园项目	139,697,986.01
珠江好世界项目	521,980,383.20
珠江璟园项目	56,999,516.78
时光雅苑项目	220,707,299.93
珠江花屿苑项目	24,386,564.57
南沙湾项目	5,884,945.69
荷景路项目	49,929,193.55
新地东方明珠项目	204,627,985.99
合 计	2,829,617,993.69

注：年末存货对外抵押的情况详见附注五、（三十）。

（七） 一年内到期的非流动资产

1. 按分类列式

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资（附注五、（九））	1,124,093,500.00	1,113,260,000.00
合 计	1,124,093,500.00	1,113,260,000.00

（八） 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税费	632,828,087.26	470,789,815.16
待抵扣进项税	67,057,191.19	190,738,897.61
佣金	78,572,771.35	23,118,548.52
其他	525,066.15	
合 计	778,983,115.95	684,647,261.29

(九) 债权投资

1. 债权投资的分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款						
广州市盛唐房地产开发有限公司[注 2]	65,000,000.00	54,166,500.00	10,833,500.00			
广东亿华房地产开发有限公司[注 1]	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
小 计	1,178,260,000.00	54,166,500.00	1,124,093,500.00	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
减：一年内到期部分	1,178,260,000.00	54,166,500.00	1,124,093,500.00	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
合 计						

注1：广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）的债权投资情况详见附注十二、（一）。

注 2：广州市盛唐房地产开发有限公司（以下简称“盛唐公司”）的债权投资情况详见附注十二、（四）。

(十) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备	其他		
一、子公司											
广州市盛唐房地产开发 有限公司								-15,612,245.00	15,612,245.00	15,612,245.00	15,612,245.00
小 计								-15,612,245.00	15,612,245.00	15,612,245.00	15,612,245.00
二、合营企业											
广州捷星房地产开发 有限公司	132,975,355.12			-1,220,641.01						131,754,714.11	
广州市珠实同创产业 运营管理有限公司	24,531,355.25			-198,370.36						24,332,984.89	
广州璟悦城市更新有 限公司	3,498,544.74			-108,293.87						3,390,250.87	
小 计	161,005,255.11			-1,527,305.24						159,477,949.87	
三、联营企业											
广州珠实正势城市更 新投资有限公司	56,142.91			-56,142.91							
小 计	56,142.91			-56,142.91							
合 计	161,061,398.02			-1,583,448.15				-15,612,245.00	15,612,245.00	175,090,194.87	15,612,245.00

注1：盛唐公司属于本公司持有过半数表决权但不被控制的被投资单位，具体情况详见附注七、（一）、1。

注2：2021年8月23日广州珠江发展集团股份有限公司与广州市方圆房地产发展有限公司共同成立广州方实城市更新投资有限公司，该公司注册资本为人民币10,000.00万元，广州珠江发展集团股份有限公司认缴注册资本金额人民币2,600.00万元，实缴注册资本金额人民币0.00万元。

（十一）其他权益工具投资

1. 其他权益工具分项列示

项 目	投资成本	期初余额	期末余额	本期确认的股利收入	本期累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益的金额	转入原因
海南珠江国际置业有限公司	22,500,000.00	12,419,610.05	56,188,706.91			
珠海中珠集团股份有限公司	12,565,729.00					
中房集团汕头广联实业股份有限公司	5,556,640.00					
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	105,600.00		
合 计	45,622,369.00	17,419,610.05	61,188,706.91	105,600.00		

注：根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的“财兴资评字（2022）第578-16号”以转让为目的的非控股子公司股东全部权益价值评估报告，公司持有的海南珠江国际置业有限公司股权的评估价值为人民币5,618.87万元。2022年1-12月其他权益工具投资-公允价值变动增加金额为人民币4,376.91万元。

（十二）其他非流动金融资产

类 别	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00
广东亿华房地产开发有限公司[注1]		
广州东湛房地产开发有限公司[注1]		
开平恒祥房地产开发有限公司[注2]	4,000,000.00	4,000,000.00

注1：对广东亿华房地产开发有限公司和广州东湛房地产开发有限公司的投资公允价值已减至零。

注2：2020年12月，本公司对开平恒祥房地产开发有限公司丧失控制权，不将其纳入合并范围，该股权投资列报为其他非流动金融资产。

(十三) 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用 权	在建工 程	合 计
一、账面原值				
1.期初余额	1,132,335,106.75			1,132,335,106.75
2.本期增加金额	567,279,726.75			567,279,726.75
(1) 外购				
(2) 存货转入	45,610,580.48			45,610,580.48
(3) 企业合并增加				
(4) 在建工程转入	519,368,669.18			519,368,669.18
(5) 其他	2,300,477.09			2,300,477.09
3.本期减少金额	8,442,455.90			8,442,455.90
(1) 处置	7,116,514.37			7,116,514.37
(2) 转入存货	1,325,941.53			1,325,941.53
4.期末余额	1,691,172,377.60			1,691,172,377.60
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	286,290,483.71			286,290,483.71
2.本期增加金额	46,919,398.31			46,919,398.31
(1) 计提	46,919,398.31			46,919,398.31
(2) 企业合并增加				
(3) 其他				
3.本期减少金额	1,828,042.12			1,828,042.12
(1) 处置	1,447,651.51			1,447,651.51
(2) 转入存货	380,390.61			380,390.61
4.期末余额	331,381,839.90			331,381,839.90
三、减值准备				
1.期初余额	1,338,898.56			1,338,898.56
2.本期增加金额	22,141,416.02			22,141,416.02
(1) 计提	22,141,416.02			22,141,416.02
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
3.本期减少金额				

项 目	房屋及建筑物	土地使用 权	在建工 程	合 计
(1) 处置				
(2) 转入存货\固定资产\在建工程 转入				
4.期末余额	23,480,314.58			23,480,314.58
四、账面价值				
1.期末账面价值	1,336,310,223.12			1,336,310,223.12
2.期初账面价值	844,705,724.48			844,705,724.48

注：期末投资性房地产资产对外抵押账面价值为70,397.13万元，详见附注五、（三十）。

（十四） 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	241,322,422.50	248,578,869.05
固定资产清理		
合 计	241,322,422.50	248,578,869.05

1. 固定资产

（1） 固定资产情况

项 目	房屋及建筑 物	机器设备	运输设备	酒店工器具 及家具	其他	合 计
一、账面原 值						
1.期初余额	329,266,800.65	13,116,480.78	222,964.82	21,321,905.13	14,147,488.09	378,075,639.47
2.本期增加 金额	-11,889,653.85	610,817.84	14,618,029.59	-720,487.50	3,284,014.17	5,902,720.25
（1）购置			11,500.00		1,313,202.14	1,324,702.14
（2）存货转 入	4,578,018.11					4,578,018.11
（3）其他	-16,467,671.96	610,817.84	14,606,529.59	-720,487.50	1,970,812.03	
3.本期减少 金额		568,233.00	10,444,411.05	38,220.00	1,788,317.45	12,839,181.50
（1）处置或 报废		568,233.00	8,174,871.02	38,220.00	1,585,728.45	10,367,052.47
（2）企业合 并减少			2,269,540.03		202,589.00	2,472,129.03
（3）其他						
4.期末余额	317,377,146.80	13,159,065.62	4,396,583.36	20,563,197.63	15,643,184.81	371,139,178.22
二、累计折 旧						
1.期初余额	86,701,552.33	12,740,874.59	1,329.96	18,875,036.67	11,177,976.87	129,496,770.42

2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

项 目	房屋及建筑 物	机器设备	运输设备	酒店工器具 及家具	其他	合 计
2.本期增加 金额	-5,071,398.82	-58,365.73	14,264,842.80	701,700.71	2,835,037.71	12,671,816.67
(1) 计提	11,396,272.94	61,875.36	34,939.75	12,159.78	1,166,568.84	12,671,816.67
(2) 其他	-16,467,671.76	-120,241.09	14,229,903.05	689,540.93	1,668,468.87	
3.本期减少 金额		539,821.38	10,065,507.02	36,308.80	1,710,194.17	12,351,831.37
(1)处置或 报废		539,821.38	7,795,966.99	36,308.80	1,517,875.67	9,889,972.84
(2)企业合 并减少			2,269,540.03		192,318.50	2,461,858.53
(4) 其他						
4.期末余额	81,630,153.51	12,142,687.48	4,200,665.74	19,540,428.58	12,302,820.41	129,816,755.72
三、减值准 备						
1.期初余额						
2.本期增加 金额						
(1) 计提						
(2)企业合 并增加						
3.本期减少 金额						
(1)处置或 报废						
(2)企业合 并减少						
4.期末余额						
四、账面价 值						
1.期末账面 价值	235,746,993.29	1,016,378.14	195,917.62	1,022,769.05	3,340,364.40	241,322,422.50
2.期初账面 价值	242,565,248.32	375,606.19	221,634.86	2,446,868.46	2,969,511.22	248,578,869.05

注：期末固定资产对外抵押账面价值为 22,185.74 万元，详见附注五、（三十）。

（2）截止 2022 年 12 月 31 日，暂时闲置的固定资产情况

无。

（3）截止 2022 年 12 月 31 日，通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

（4）截止 2022 年 12 月 31 日，通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

（5）截止 2022 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的固定资产

无。

(十五) 在建工程

类 别	期末余额	期初余额
在建工程项目		458,348,170.22
工程物资		
合 计		458,348,170.22

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金海公司项目改造工程款				63,626,253.37		63,626,253.37
金海公司项目改造建筑物				394,721,916.85		394,721,916.85
合 计				458,348,170.22		458,348,170.22

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入投资性房地产	转入长期待摊费用	其他减少	期末余额
金海公司项目改造工程款	130,415,126.42	63,626,253.37	66,788,873.05	124,646,752.33	5,768,374.09		
金海公司项目改造建筑物		394,721,916.85		394,721,916.85			
合 计	130,415,126.42	458,348,170.22	66,788,873.05	519,368,669.18	5,768,374.09		

重大在建工程项目变动情况（续）

项目名称	工程投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率（%）	资金来源
金海公司项目改造工程款	100.00	100.00				自筹
金海公司项目改造建筑物	100.00	100.00				自筹
合 计	100.00	100.00				

(3) 在建工程项目减值准备

无。

(十六) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	41,638,289.36	289,574.03		41,927,863.39
2.本期增加金额	12,188,644.38			12,188,644.38
(1) 新增租赁	11,340,108.48			11,340,108.48
(2) 企业合并增加				
(3) 其他	848,535.90			848,535.90
3.本期减少金额				
(1) 终止租赁				
(2) 企业合并减少				
(3) 其他				
4.期末余额	53,826,933.74	289,574.03		54,116,507.77
二、累计折旧				
1.期初余额	8,363,965.78	151,082.16		8,515,047.94
2.本期增加金额	11,369,533.45	138,491.87		11,508,025.32
(1) 计提	11,369,533.45	138,491.87		11,508,025.32
(2) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 终止租赁				
(2) 企业合并减少				
4.期末余额	19,733,499.23	289,574.03		20,023,073.26
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 终止租赁				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	34,093,434.51			34,093,434.51
2.期初账面价值	33,274,323.58	138,491.87		33,412,815.45

(十七) 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	土地使用权	专利权	管理软件	合 计
一、账面原值				
1.期初余额	1,226,823.00	645,500.00	9,724,036.83	11,596,359.83
2.本期增加金额			2,125,843.37	2,125,843.37
(1) 购置			2,125,843.37	2,125,843.37
3.本期减少金额			16,050.00	16,050.00
(1) 处置				
(2) 企业合并减少			16,050.00	16,050.00
(3) 其他				
4.期末余额	1,226,823.00	645,500.00	11,833,830.20	13,706,153.20
二、累计摊销				
1.期初余额	1,226,823.00	645,500.00	7,150,658.13	9,022,981.13
2.本期增加金额			1,325,363.47	1,325,363.47
(1) 计提			1,325,363.47	1,325,363.47
3.本期减少金额			10,432.50	10,432.50
(1) 处置				
(2) 企业合并减少			10,432.50	10,432.50
(3) 其他				
4.期末余额	1,226,823.00	645,500.00	8,465,589.10	10,337,912.10
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值			3,368,241.10	3,368,241.10
2.期初账面价值			2,573,378.70	2,573,378.70

(2) 截止 2022 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十八) 商誉

1. 商誉账面原值

项 目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
嘉德丰公司	328,791.01					328,791.01
合 计	328,791.01					328,791.01

经减值测试，未发现上述商誉存在减值。

(十九) 长期待摊费用

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	21,658,156.74	9,949,301.68	12,059,673.57		19,547,784.85
合 计	21,658,156.74	9,949,301.68	12,059,673.57		19,547,784.85

(二十) 递延所得税资产、递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
递延所得税资产：				
资产减值准备	54,419,400.45	217,677,601.80	7,503,355.80	30,013,423.19
可抵扣亏损	94,218,609.80	376,874,439.21	108,889,138.19	435,556,552.76
内部交易未实现利润	61,947.89	247,791.56	100,967.39	403,869.56
交易性金融资产公允价值变动			33,135,058.25	132,540,233.00
预提土地增值税	131,313,820.25	525,255,281.00	187,305,114.86	749,220,459.45
小 计	280,013,778.39	1,120,055,113.57	336,933,634.49	1,347,734,537.96
递延所得税负债：				
非同一控制下企业合并资产评估增值	304,552,371.92	1,218,209,487.68	350,244,222.75	1,400,976,891.00
预缴土地增值税	29,839,388.20	119,357,552.80	18,390,640.16	73,562,560.64
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	10,942,274.22	43,769,096.86		
小 计	345,334,034.34	1,381,336,137.34	368,634,862.91	1,474,539,451.64

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,882,306,580.02	1,044,804,521.23
可抵扣亏损	801,835,546.98	247,922,813.06
合 计	4,684,142,127.00	1,292,727,334.29

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年 度	期末余额	期初余额	备 注
2022 年		69,661,375.18	
2023 年	27,658,370.25	35,532,886.45	
2024 年	22,628,853.61	89,061,083.51	
2025 年	3,698,227.29	19,754,896.98	
2026 年	25,290,336.82	33,912,570.94	
2027 年	722,559,759.01		
合 计	801,835,546.98	247,922,813.06	

(二十一) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
佣金	11,805,836.90	39,153,168.98
其他	521,665.09	1,596,740.67
合 计	12,327,501.99	40,749,909.65

(二十二) 应付账款

1. 按账龄分类

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	842,924,265.08	618,462,309.50
1 年以上	208,077,888.26	150,776,695.43
合 计	1,051,002,153.34	769,239,004.93

2. 应付账款按性质披露

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,022,117,220.83	751,512,765.93
应付购置款	5,131,923.50	6,338.14
应付服务费	23,753,009.01	17,719,900.86
合 计	1,051,002,153.34	769,239,004.93

3. 账龄超过 1 年的大额应付账款

2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	45,501,257.69	未结算
广州珠江建设发展有限公司	70,216,206.24	未结算
合 计	115,717,463.93	

（二十三） 预收款项

1. 预收款项按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	5,004,272.48	661,428.34
1 年以上		
合 计	5,004,272.48	661,428.34

2. 账龄超过 1 年的大额预收款项

无。

（二十四） 合同负债

1. 合同负债按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	2,980,595,769.72	4,797,934,241.14
1 年以上	2,770,804,267.21	1,524,983,748.24
合 计	5,751,400,036.93	6,322,917,989.38

2. 合同负债按分类列示

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	5,744,866,462.68	6,271,432,830.20
预收工程款	6,010,607.15	50,433,852.69
其他	522,967.10	1,051,306.49
合 计	5,751,400,036.93	6,322,917,989.38

3. 预售房产收款情况

项 目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
珠江柏悦湾项目（一期）	9,945,289.01	48,297,484.40	已竣工	
珠江柏悦湾项目（二期）	40,359,540.46	1,052,365,713.40	已竣工	
云湖花城项目	3,974,605,267.75	3,749,633,541.93	2026 年	30.37
花屿花城项目	430,719,822.69	715,664,298.56	2024 年	45.89

项 目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例 (%)
翰林国际项目		30,531,218.42	已竣工	
四方印项目	94,053,556.39	314,900,230.46	已竣工	
新地东方明珠项目（一期、三期）	72,284,639.82	4,166,886.69	已竣工	
珠江好世界项目	137,817,872.37	99,579,185.65	已竣工	
珠江新岸项目		2,685,484.82	已竣工	
珠江花城项目	888,114.21		已竣工	
珠江嘉园项目	4,303,820.00	3,314,102.36	已竣工	
中侨中心项目	20,468,835.51	2,261,232.02	已竣工	
珠江璟园项目	39,191,215.79	46,868,527.84	已竣工	
珠江郦城项目	2,134,076.22	1,340,443.88	已竣工	
御东雅苑项目		561,805.13	已竣工	
时光雅苑项目	407,231,117.92	134,493,971.60	2023 年	13.89
荷景路项目	168,365,406.93		2024 年	17.65
南沙湾项目	341,727,398.17	64,090,506.42	2023 年	16.17
其他旧有物业	770,489.44	678,196.62	已竣工	
合 计	5,744,866,462.68	6,271,432,830.20		

4. 账龄超过 1 年的大额合同负债

无。

5. 建造合同形成的已结算未完工项目情况

无。

(二十五) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	43,606,930.16	157,088,405.26	190,336,775.15	10,358,560.27
离职后福利-设定提存计划	14,942.26	21,794,209.52	21,204,268.19	604,883.59
辞退福利	9,488.28	3,084,021.25	3,068,475.20	25,034.33
其他		202,951.40	202,951.40	
合 计	43,631,360.70	182,169,587.43	214,812,469.94	10,988,478.19

2. 短期职工薪酬情况

2022年1月1日—2022年12月31日

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	41,650,256.94	123,286,635.14	156,411,447.06	8,525,445.02
职工福利费	75,216.00	11,410,382.82	11,403,765.81	81,833.01
社会保险费	-4,392.85	6,380,477.43	6,376,084.58	
其中：医疗保险费及生育保险费	-4,498.52	6,111,897.61	6,107,399.09	
工伤保险费	105.67	268,579.82	268,685.49	
住房公积金	82,458.00	12,647,361.00	12,728,599.00	1,220.00
工会经费和职工教育经费	1,803,392.07	3,363,828.87	3,417,158.70	1,750,062.24
其他		-280.00	-280.00	
合 计	43,606,930.16	157,088,405.26	190,336,775.15	10,358,560.27

3. 设定提存计划情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	14,512.73	13,446,282.08	13,460,794.81	
失业保险费	429.53	465,804.00	466,233.53	
企业年金缴费		7,882,123.44	7,277,239.85	604,883.59
合 计	14,942.26	21,794,209.52	21,204,268.19	604,883.59

(二十六) 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
土地增值税	932,088,612.77	913,230,198.90
企业所得税	48,635,202.65	50,736,887.96
增值税	124,569,860.50	6,430,980.87
个人所得税	1,102,682.21	1,715,043.08
教育费附加	685,281.82	773,085.96
营业税	82,949.89	617,493.04
城市维护建设税	695,609.16	529,950.14
其他	2,009,085.12	2,147,864.66
合 计	1,109,869,284.12	976,181,504.61

(二十七) 其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息	91,290,638.61	426,248,093.92
应付股利		

类 别	期末余额	期初余额
其他应付款项	10,491,979,512.54	9,610,635,129.96
合 计	10,583,270,151.15	10,036,883,223.88

1. 应付利息

款项性质	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其他利息	91,290,638.61	426,248,093.92
合 计	91,290,638.61	426,248,093.92

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	10,198,976,252.84	9,329,234,066.33
保证金	209,487,692.69	212,510,198.46
押金	15,090,174.48	8,260,858.52
代收产权费用	5,097,054.34	5,525,456.10
代收登记费及税费	345,864.57	366,122.29
定金等房地产业款	28,633,486.54	27,355,439.06
员工个人社保、公积金	159,373.21	135,730.44
其他	34,189,613.87	27,247,258.76
合 计	10,491,979,512.54	9,610,635,129.96

(2) 账龄超过1年的大额其他应付款项情况的说明

单位名称	期末余额	未偿还原因
广州珠江实业集团有限公司	4,589,969,591.84	借款本金未到期
广州地铁集团有限公司	2,008,010,000.00	借款本金未到期
广州市弘宗房地产开发有限公司	519,829,384.89	借款本金未到期
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	447,615,000.00	借款本金未到期
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	357,500,000.00	坑口旧改项目往来款
广州纵贯产业链发展有限公司	200,000,000.00	保证金

单位名称	期末余额	未偿还原因
合 计	8,122,923,976.73	

(二十八) 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（附注五、（三十））	1,454,967,622.02	303,414,705.99
一年内到期的应付债券（附注五、（三十一））	900,000,000.00	1,447,585,994.42
一年内到期的租赁负债（附注五、（三十二））	10,573,504.08	7,736,979.98
合 计	2,365,541,126.10	1,758,737,680.39

(二十九) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	238,177,380.16	186,573,773.58
合 计	238,177,380.16	186,573,773.58

(三十) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	4,289,169,750.64	3,784,269,581.06
质押借款	171,499,897.14	201,552,013.00
保证借款	1,619,819,282.43	1,342,583,058.40
信用借款		
小 计	6,080,488,930.21	5,328,404,652.46
减：一年内到期部分	1,454,967,622.02	303,414,705.99
合 计	4,625,521,308.19	5,024,989,946.47

注 1. 抵押借款：

（1）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司取得创兴银行有限公司广州分行的抵押借款余额为 23,500.00 万元。抵押物为广州市越秀区环市东路 418 号 32 处房产，抵押物投资性房地产账面价值为 50,978.01 万元。本公司同时质押持有广东金海投资有限公司 100% 股权。

（2）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司取得立根融资租赁有限公司的抵押借款余额为 25,000.00 万元。抵押物为本公司名下车位共 352 套、嘉德丰公司名下车位 1221 套、广隆公司名下车位 163 套，抵押物存货账面价值为 19,669.75 万元，抵押物投资性房地产账面价值为 4,980.40 万元。

(3) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司品实公司取得银团(中国工商银行股份有限公司广州南方支行、交通银行股份有限公司广州中环支行、中国银行股份有限公司广州珠江支行、招商银行股份有限公司广州分行)抵押借款余额 89,765.63 万元, 抵押物为白云湖一期在建项目广州市白云区云山一街住宅 54 套、广州市白云区云上二街在建工程 242 套, 抵押物预测绘建筑面积为 35,682.24 平方米, 该抵押存货账面价值为 57,787.77 万元。同时本公司为该合同提供担保, 承担连带责任担保。

(4) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司品实公司取得交通银行广东省分行抵押借款余额为 50,000 万元, 抵押物为广州市白云区云上三街在建工程 335 套, 抵押物预测绘建筑面积为 32,498.68 平方米, 该抵押存货账面价值为 52,631.95 万元。

(5) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司湖南公司取得长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行的抵押借款余额为 44,900.00 万元。抵押物为位于长沙市开福区的珠江花城第三组团 16 栋房产, 抵押物固定资产账面价值为 20,866.33 万元, 抵押物投资性房地产账面价值为 2,584.98 万元。

(6) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司新地置业在长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行取得保证借款余额为 10,859.00 万元。抵押物为新地东方明珠二期在建工程, 抵押物账面价值为 20,462.80 万元。同时本公司为该合同提供连带责任担保, 担保金额 10,800.00 万元, 担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起三年。

(7) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司湖南公司在恒丰银行长沙分行长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行取得保证借款余额为 30,650.00 万元。抵押物为珠江好世界 B1-B5 栋在建工程, 抵押物账面价值为 52,198.04 万元。本公司为该合同提供连带责任担保, 担保金额为 30,650.00 万元, 担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起三年。

(8) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司安徽中侨取得建信信托有限责任公司的抵押借款余额为 15,000.00 万元。抵押物为蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 2 幢商 126 等, 蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 2 幢商 401 等, 政务区潜山路 1999 号中侨中心 3 幢 501、509-516, 政务区潜山路 1999 号中侨中心 3 幢 401-412, 政务区潜山路 1999 号中侨中心 3 幢 301-312, 抵押物面积 69,599.26 平方米, 抵押物投资性房地产账面价值为 11,853.75 万元, 抵押物固定资产账面价值为 1,319.41 万元, 抵押物存货账面价值为 50,120.69 万元。

(9) 截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司隽浩公司取得中国银行股份有限公司广

州东风中路支行的抵押借款余额为 22,500.00 万元。抵押物为广州市南沙区南沙街启澜四街 1 号 101 房、103 房、105 房,抵押物存货账面价值共 588.49 万元。同时本公司、广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业(有限合伙)为该合同提供担保,承担连带责任担保。

(10) 截至 2022 年 12 月 31 日,本公司的子公司璟润公司取得光大银行广州分行的抵押借款余额为 50,915.00 万元。抵押物为广州市增城区宁西街创优路 59 号的 62 套房产,广州市增城区宁西街创优路 59 号之十一 6 套房屋,广州市增城区宁西街创优路 59 号之十二 42 套房屋,广州市增城区宁西街创优路 59 号之十 162 套房屋,抵押物存货账面价值为 22,070.73 万元,同时本公司、弘阳置地(集团)有限公司为该合同提供连带责任担保。

(11) 截至 2022 年 12 月 31 日,本公司的子公司卓盈公司取得广发银行股份有限公司广州分行的抵押借款余额为 65,000.00 万元。抵押物为在建工程抵押 19 套房间,房号为:2-307、2-308、2-403、2-404、2-407、2-408、2-507、2-508、3-303、3-304、3-305、3-306、3-403、3-404、3-405、3-406、3-503、3-504 及 3-506,抵押物开发成本账面价值共 4,992.92 万元。

2、质押借款:

(1) 截至 2022 年 12 月 31 日,本公司取得中国银行广州珠江支行质押借款余额为 17,122.00 万元,质押物为本公司持有的品实公司 51%股权,同时本公司的子公司湖南公司为该合同提供连带责任担保。

3、保证借款:

(1) 截至 2022 年 12 月 31 日,本公司取得广州农村商业银行股份有限公司华夏支行保证借款为 13,925.00 万元;本公司为该合同提供质押担保,质押物为本公司持有的广州璟悦城市更新有限公司 35%股权;嘉德丰公司为该合同提供连带责任担保,担保金额 13,925.00 万元,担保期间自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年半。

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日,本公司的子公司璟逸公司取得中国工商银行股份有限公司广州北京路支行的抵押借款余额为 62,020.00 万元。抵押物为增城区永宁街新新六路 205 号 3 栋 10 套房屋,增城区永宁街新新六路 205 号 4 栋 19 套房屋,抵押物存货账面价值共 2,438.66 万元。同时本公司该合同提供担保,承担连带责任担保。

(3) 截至 2022 年 12 月 31 日,本公司的子公司隽浩公司取得中国工商银行股份有限公

司广州五羊支行保证借款余额为 24,000.00 万元；本公司、广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）为该合同提供担保，担保期间保证期间自担保合同项下的借款期限届满之次日起三年。

（4）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司璟逸公司取得华夏银行广州黄埔大道支行保证借款为 28,800.00 万元；本公司为该合同提供担保，担保期间自借款合同项下的借款期限届满之日起两年。

（5）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司湖南公司在中国建设银行股份有限公司长沙书院北路支行取得保证借款余额为 33,000.00 万元，原抵押物为四方公馆 1、2 栋在建项目，项目竣工备案之后抵押物撤销。本公司为该合同提供连带责任担保，担保金额为 33,000.00 万元，担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起三年。

（三十一）应付债券

项 目	期末余额	期初余额
应付公司债券	1,952,116,665.12	2,793,416,712.70
其他应付债券	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
小 计	3,952,116,665.12	4,793,416,712.70
减：一年内到期部分	900,000,000.00	1,447,585,994.42
合 计	3,052,116,665.12	3,345,830,718.28

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券（第一期）	600,000,000.00	2022-9-20	2 年	600,000,000.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	650,000,000.00	2019-7-11	3 年	650,000,000.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	780,000,000.00	2019-11-6	3 年	780,000,000.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	1,300,000,000.00	2021-6-7	3 年	1,300,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划	900,000,000.00	2018-12-29	5 年	900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划	1,100,000,000.00	2019-1-9	5 年	1,100,000,000.00
合 计	5,330,000,000.00			5,330,000,000.00

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

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券(第一期)		599,520,000.00	5,700,000.00	58,869.04		605,278,869.04
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第一期)	664,911,155.91		21,612,500.00	526,344.09	687,050,000.00	
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券(第二期)	782,674,838.51		39,968,500.00	958,661.49	823,602,000.00	
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)	1,345,830,718.28		82,940,000.00	1,007,077.80	82,940,000.00	1,346,837,796.08
中英益利-珠江实业债权投资计划	900,000,000.00		64,800,000.00		64,800,000.00	900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划	1,100,000,000.00		79,200,000.00		79,200,000.00	1,100,000,000.00
合 计	4,793,416,712.70	599,520,000.00	294,221,000.00	2,550,952.42	1,737,592,000.00	3,952,116,665.12

2. 划分为金融负债的其他金融工具说明

无。

(三十二) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	41,176,725.64	40,148,473.20
减：未确认融资费用	4,700,216.36	5,482,259.87
减：一年内到期的租赁负债	10,573,504.08	7,736,979.98
合 计	25,903,005.20	26,929,233.35

(三十三) 递延收益

1. 递延收益按类别列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
政府补助	118,721,096.65			118,721,096.65	政府拨款珠江云上花园租赁住房项目资本金
合 计	118,721,096.65			118,721,096.65	

2. 政府补助项目情况

项 目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入 其他收益 金额	其他 变动	期末 余额	与资产相关/ 与收益相关
租赁住房项目 资本金	118,721,096.65					118,721,096.65	与资产相关
合 计	118,721,096.65					118,721,096.65	

(三十四) 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	276,110,897.19	374,808,508.43
合 计	276,110,897.19	374,808,508.43

(三十五) 股本

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

(三十六) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	19,251,758.11			19,251,758.11
合 计	19,251,758.11			19,251,758.11

(三十七) 其他综合收益

项目	期初 余额	本期发生额						期末 余额
		本期所得税 前发生额	减：前期 计入其 他综合 收益 当期转 入损益	减：前期 计入其 他综合 收益 当期转 入留存 收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后 归属于 少数股 东	
一、不能重分类进 损益的其他综合收 益	-21,750,943.50	43,769,096.86			10,942,274.22	32,826,822.64		11,075,879.14
其中：重新计量设 定受益计划变动额								
权益法下不能转损 益的其他综合收益								
其他权益工具投资 公允价值变动	-21,750,943.50	43,769,096.86			10,942,274.22	32,826,822.64		11,075,879.14
企业自身信用风险 公允价值变动								
二、将重分类进损 益的其他综合收益								
其中：权益法下可 转损益的其他综合								

2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

项目	期初	本期发生额						期末
	余额	本期所得税 前发生额	减：前 期计入 其他综 合收益 当期转 入损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后 归属 于少 数股 东	余额
收益								
其他债权投资公允 价值变动								
金融资产重分类计 入其他综合收益的 金额								
其他债权投资信用 减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算 差额								
其他综合收益合计	-21,750,943.50	43,769,096.86			10,942,274.22	32,826,822.64		11,075,879.14

(三十八) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	238,353,604.97			238,353,604.97
合 计	238,353,604.97			238,353,604.97

(三十九) 未分配利润

项 目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,080,470,135.71	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
其中：会计政策变更		
调整后期初未分配利润	1,080,470,135.71	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,864,626,553.14	
减：提取法定盈余公积		
减：应付普通股股利		
减：其他		
期末未分配利润	-784,156,417.43	

(四十) 营业收入和营业成本

1. 营业收入及营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,840,987,182.96	3,336,269,989.00	3,551,779,242.90	2,171,236,391.90
其他业务	29,174,950.60	15,293,288.01	55,534,770.54	17,992,188.73
合 计	3,870,162,133.56	3,351,563,277.01	3,607,314,013.44	2,189,228,580.63

2. 主营业务（分行业）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产业	3,723,759,068.89	3,177,562,893.81	3,401,169,114.55	2,025,634,234.86
物业出租及管理	59,252,343.93	115,649,100.65	105,855,903.81	121,486,749.10
工程结算及服务收入	57,975,770.14	43,057,994.54	44,754,224.54	24,115,407.94
合 计	3,840,987,182.96	3,336,269,989.00	3,551,779,242.90	2,171,236,391.90

3. 主营业务（分地区）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广州地区	2,056,963,414.13	1,775,246,501.57	2,098,533,350.40	970,221,849.52
长沙地区	1,661,255,900.50	1,433,374,775.96	1,345,185,779.38	1,122,461,606.75
合肥地区	122,767,868.33	127,648,711.47	108,060,113.12	78,552,935.63
合 计	3,840,987,182.96	3,336,269,989.00	3,551,779,242.90	2,171,236,391.90

4. 房地产业收入

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
珠江颐德大厦项目		-33,353,692.98	1,542,059,000.00	813,553,084.36
珠江柏悦湾项目	1,086,028,284.72	834,032,000.89	1,148,789,850.44	970,079,429.98
珠江新岸项目	4,635,722.86	925,796.54	275,226,326.53	96,406,178.88
珠江嘉园项目	14,525,176.20	6,630,022.23	104,992,347.64	17,521,938.58
淘金北项目	15,005,286.66		94,906,242.86	2,891,474.09
中侨中心项目	111,985,927.55	112,351,028.67	92,815,388.49	59,959,869.60
新地东方明珠项目	6,297,884.05	-802,074.39	60,804,816.38	31,999,824.15
旧有物业	2,610,860.95	987,721.16	42,732,578.20	3,209,104.68
珠江郦城项目	33,248,419.09	36,595,307.74	18,895,050.80	13,262,460.86

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
珠江好世界项目	72,310,938.42	75,375,125.00	14,379,165.71	11,708,477.71
珠江花城项目	16,334,761.97	14,541,865.94	2,925,761.94	3,086,161.99
珠江璟园项目	89,179,335.92	31,305,050.27	2,642,585.56	1,956,229.98
花屿花城	619,778,006.63	612,404,104.43		
云湖花城	1,273,170,622.64	1,097,486,687.70		
珠江四方雅苑项目	376,945,966.95	388,643,829.89		
御东雅轩项目	1,701,874.28	440,120.72		
合 计	3,723,759,068.89	3,177,562,893.81	3,401,169,114.55	2,025,634,234.86

(四十一) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	182,334,507.44	355,760,892.69
城市维护建设税	12,947,349.57	12,388,753.15
房产税	9,834,715.94	9,941,602.97
教育费附加	5,547,600.47	5,308,455.06
印花税	2,216,471.29	4,941,647.80
土地使用税	3,671,774.06	4,699,533.64
地方教育附加	3,698,336.90	3,538,899.00
其他	194,026.10	1,737,908.89
合 计	220,444,781.77	398,317,693.20

(四十二) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	45,046,008.80	52,212,547.69
销售服务费	42,849,599.36	26,555,046.83
物业管理开办费	30,627,453.30	12,973,281.05
折旧摊销	13,474,976.23	12,482,899.75
职工薪酬	15,045,951.04	12,031,386.75
空置房物业管理费	4,038,459.52	5,298,056.68
办公费	8,685,289.11	3,018,207.93
展览费	1,753,350.83	1,505,170.64

项 目	本期发生额	上期发生额
委托代销手续费	6,709,571.01	1,170,670.56
其他	16,181,733.50	9,643,664.89
合 计	184,412,392.70	136,890,932.77

(四十三) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	112,121,731.31	136,769,145.95
诉讼及中介费	27,284,273.89	30,499,527.29
折旧摊销费	12,324,780.74	13,777,220.35
装修设计费		10,798,336.36
办公费	11,329,638.64	8,821,356.22
财产保险	144,501.41	1,860,722.70
邮电通讯费	1,015,397.87	1,179,969.23
业务招待费	745,937.74	1,066,377.64
机动车辆费	543,235.00	706,965.65
交通差旅费	350,602.84	700,147.53
其他	10,660,526.18	2,703,515.22
合 计	176,520,625.62	208,883,284.14

(四十四) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	361,074,184.14	371,318,526.35
减：利息收入	46,457,715.14	42,747,662.82
担保服务费	25,967,000.00	22,666,313.42
手续费支出	394,152.74	645,644.54
债券评级费用	141,509.43	471,698.11
其他支出	1,579,247.93	1,185.47
合 计	342,698,379.10	352,355,705.07

(四十五) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
与日常活动相关的政府补助	1,106,982.71	1,365,095.47	与收益相关
合 计	1,106,982.71	1,365,095.47	

与日常活动相关的政府补助：

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
响应“蓝天行动”燃气锅炉更换补贴		500,000.00	与收益相关
长沙市望城区住房和城乡建设局施工图补助款		169,000.00	与收益相关
以工代训补助		157,000.00	与收益相关
“四上企业”补贴		100,000.00	与收益相关
增值税加计抵减	213,664.96	257,435.34	与收益相关
稳岗补贴	66,818.80	104,602.76	与收益相关
手续费返还	621,062.12	30,057.37	与收益相关
其他	205,436.83	47,000.00	与收益相关
合 计	1,106,982.71	1,365,095.47	

（四十六）投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,583,448.15	-21,668,223.79
处置长期股权投资产生的投资收益		12,712,781.38
交易性金融资产持有期间的投资收益	11,574.00	1,382,376.62
处置交易性金融资产的投资收益		51,052.06
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入		600,000.00
其他权益工具投资持有期间的股利收入	105,600.00	
丧失盛唐公司控制权确认投资收益	-10,210,416.65	
合 计	-11,676,690.80	-6,922,013.73

（四十七）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	-27,495,185.70	27,913,649.91
其他非流动金融资产		
合 计	-27,495,185.70	27,913,649.91

（四十八）信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-5,777,775.56	-863,161.31
其他应收款坏账损失	-209,719,892.35	-201,011,366.42

项 目	本期发生额	上期发生额
债权投资信用减值损失	-54,166,500.00	
合 计	-269,664,167.91	-201,874,527.73

(四十九) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,329,621,434.71	-955,153.18
长期股权投资减值损失	-15,612,245.00	
投资性房地产减值损失	-22,141,416.02	
合 计	-1,367,375,095.73	-955,153.18

(五十) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得或损失	1,248,069.16	148,252.58	1,248,069.16
合 计	1,248,069.16	148,252.58	1,248,069.16

(五十一) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

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
与日常活动无关的政府补助			
罚款违约赔偿	4,862,313.51	2,875,599.11	4,862,313.51
非流动资产毁损报废利得	102,093.89	367,755.76	102,093.89
其中：固定资产毁损报废利得	102,093.89	367,755.76	102,093.89
其中：无形资产毁损报废利得			
其他	2,243,346.44	603,864.96	2,243,346.44
合 计	7,207,753.84	3,847,219.83	7,207,753.84

2. 计入营业外收入的政府补助

无。

(五十二) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	84.90	308.82	84.90
违约金	892,643.34	21,588.02	892,643.34

2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

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	162,913.63	76,451.03	162,913.63
其中：固定资产毁损报废损失	162,913.63	76,451.03	162,913.63
罚款支出	1,992.70	684,325.96	1,992.70
对外捐赠	3,300.00		3,300.00
其他	1,419,193.80	1,774,776.32	1,419,193.80
合 计	2,480,128.37	2,557,450.15	2,480,128.37

（五十三） 所得税费用

1. 所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	50,153,107.45	59,590,616.32
递延所得税费用	37,909,218.45	57,539,659.02
合 计	88,062,325.90	117,130,275.34

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	金 额
利润总额	-2,074,605,785.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	-518,651,446.36
子公司适用不同税率的影响	-256,782.21
调整以前期间所得税的影响	4,749,422.54
非应税收入的影响	-29,293.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,143,956.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-222,820.50
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	600,728,404.71
其他	-399,115.50
所得税费用	88,062,325.90

（五十四） 现金流量表

1. 收到或支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金	142,839,588.98	873,243,620.79
其中：往来款	17,457,473.98	426,477,042.40

广州珠江发展集团股份有限公司
财务报表附注
2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

项 目	本期发生额	上期发生额
保证金	36,103,973.28	242,125,308.87
递延收益		118,722,755.66
利息收入	48,872,360.61	39,550,353.19
物业维修基金	5,159,227.57	12,569,084.60
诚意金	165,000.00	10,000,000.00
押金收入	3,234,356.31	4,442,427.40
代收综合税费	604,966.48	3,474,469.03
收回受限货币资金	17,138,235.53	
其他	14,103,995.22	15,882,179.64
支付其他与经营活动有关的现金	319,514,474.86	952,633,825.33
其中：竞标保证金	31,763,332.00	500,000,000.00
费用性支出	158,535,644.57	216,025,770.17
诚意金	65,000.00	70,140,000.00
退押金、保证金	7,338,728.77	45,766,878.07
支付受限货币资金	15,773,548.11	43,761,748.89
往来款	74,716,133.51	37,426,428.90
代垫水电费、税费	23,081,789.67	22,511,805.43
员工借款	2,350,800.04	8,481,020.61
滞纳金	84.90	308.82
捐赠支出	3,300.00	
其他	5,886,113.29	8,519,864.44

2. 收到或支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与投资活动有关的现金		2,129,112.46
其中：委托贷款利息收入		2,112,500.00
取得穗芳鸿华产生的现金净额		16,612.46
支付其他与投资活动有关的现金	19,692.20	11,983,305.16
其中：盛唐出表产生现金净额	19,692.20	
处置珠江物管产生现金净额		11,983,305.16

3. 收到或支付的其他与筹资活动有关的现金

2022年1月1日—2022年12月31日

项 目	本期发生额	上期发生额
收到其他与筹资活动有关的现金	3,140,069,267.28	2,711,769,384.89
其中：关联方借款	3,140,000,000.00	2,711,769,384.89
收回受限货币资金	69,267.28	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,474,855,361.28	3,228,715,629.87
其中：购买少数股东股权款		52,248,649.84
归还关联方借款	2,423,671,185.87	3,146,973,644.37
支付受限货币资金	12,088,781.02	
其他融资费用	39,095,394.39	29,493,335.66

(五十五) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-2,162,668,111.34	25,472,615.29
加：信用减值损失	269,664,167.91	201,874,527.73
资产减值准备	1,367,375,095.73	955,153.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	59,591,214.98	48,627,796.03
使用权资产折旧	11,508,025.32	9,157,078.58
无形资产摊销	1,325,363.47	714,719.49
长期待摊费用摊销	12,059,673.57	10,595,072.00
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）	-1,248,069.16	-148,252.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	60,819.74	-291,304.73
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	27,495,185.70	-27,913,649.91
财务费用（收益以“-”号填列）	388,761,941.50	393,988,747.72
投资损失（收益以“-”号填列）	11,676,690.80	6,922,013.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	56,919,856.10	57,008,364.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-19,016,304.86	-3,897,450.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	156,654,238.87	-3,434,963,822.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-96,554,958.10	4,487,170,290.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-177,773,752.08	-2,507,056,592.91

项 目	本期发生额	上期发生额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-94,168,921.85	-731,784,694.70
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,647,420,331.64	3,550,874,428.29
减：现金的期初余额	3,550,874,428.29	4,240,820,745.95
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-903,454,096.65	-689,946,317.66

2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,647,420,331.64	3,550,874,428.29
其中：库存现金	166,397.55	226,488.56
可随时用于支付的银行存款	2,647,253,934.09	3,549,613,190.13
可随时用于支付的其他货币资金		1,034,749.60
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,647,420,331.64	3,550,874,428.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(五十六) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	32,865,838.83	按揭担保保证金、项目保证金、履约保证金等
存货	2,829,617,993.69	贷款抵押
固定资产	221,857,390.97	贷款抵押
投资性房地产	703,971,294.68	贷款抵押
合 计	3,788,312,518.17	

六、合并范围的变更

(一) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

无。

(二) 合并范围发生变化的其他原因

与上年相比本年因其他原因减少合并单位2家。原因如下：

2022年6月，本公司注销全资子公司广州珠江实业健康管理有限公司。

2022年5月，控股子公司广州市盛唐房地产开发有限公司被广州市中级人民法院裁定破产清算，2022年6月，本公司移交盛唐公司控制权至破产管理人，对该公司不再具有控制权。

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
湖南公司	湖南长沙	湖南长沙	实业投资、房地产开发经营	100.00		设立取得
珠江投资	广东广州	广东广州	投资、批发和零售贸易	100.00		设立取得
嘉德丰公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		股权收购
广隆公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		股权收购
安徽中侨	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	50.71		增资扩股
金海公司	广东广州	广东广州	房地产经营管理策划	100.00		增资扩股
盛唐公司	广东广州	广东广州	房地产开发经营、房地产咨询服务、房地产中介服务、物业管理。	51.00		增资扩股
品实公司	广东广州	广东广州	房地产开发经营、房地产中介服务；物业管理	51.00		股权收购
璟逸公司	广东广州	广东广州	场地租赁（不含仓储）；房地产开发经营；物业管理；停车场经营；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；工程技术咨询服务	100.00		设立取得
璟润公司	广东广州	广东广州	房地产开发	66.00		设立取得
深圳灏泽	广东深圳	广东深圳	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务	100.00		设立取得
环保公司	广东广州	广东广州	生态保护和环境治理业	60.00		设立取得
长沙商管	湖南长沙	湖南长沙	物业管理		100.00	设立取得
新地置业	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		100.00	股权收购
湖南武高科	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		100.00	股权收购

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长沙固业	湖南长沙	湖南长沙	房屋建筑		100.00	设立取得
隼峰公司	广东广州	广东广州	房地产开发	50.00		股权收购
隼浩房地产	广东广州	广东广州	房地产开发		50.00	股权收购
穗芳鸿华	广东广州	广东广州	批发业	100.00		股权收购
卓盈公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00		设立取得

子公司的持有半数表决权但仍控制被投资单位的依据说明：

隼峰公司是2018年7月5日经广州市南沙区市场监督管理局核准登记的有限责任公司。2020年11月，本公司与广州城建开发南沙房地产有限公司、广州正嘉经济信息咨询有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）、广州隼峰房地产开发有限公司、广州隼浩房地产开发有限公司各方签订了《广州南沙区南沙湾2020NJY-14地块项目之合作协议》（以下简称“合作协议”）并于2020年12月完成股权转让，本公司目前持有隼峰公司50%的股权。根据隼峰公司章程规定，需由董事会审议的事项必须经全体董事过半数表决同意方可通过，本公司于隼峰公司董事会中占有议席超过半数，本公司已实际控制隼峰公司财务和经营的重大决策。

子公司的持有过半数表决权但不被控制被投资单位的依据说明：

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

2. 重要的非全资子公司情况

序号	公司名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东宣告分派的股利	期末累计少数股东权益
1	安徽中侨	49.29	-57,498,537.30		407,027,483.76
2	品实公司	49.00	40,877,810.71		942,944,723.46
3	璟润公司	34.00	-154,550,511.46		-154,383,161.52
4	隼峰公司	50.00	-126,626,447.01		267,286,426.01

3. 重要的非全资子公司主要财务信息（划分为持有待售的除外）

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
安徽中侨	1,041,131,498.41	151,465,472.20	1,192,596,970.61	322,995,564.51	46,448,845.86	369,444,410.37
品实公司	12,798,141,650.17	23,865,470.20	12,822,007,120.37	9,254,309,590.77	1,643,320,542.95	10,897,630,133.72
璟润公司	2,134,331,290.14	15,104,522.71	2,149,435,812.85	2,266,411,843.42	337,092,973.90	2,603,504,817.32
隽峰公司	2,387,401,211.59	4,690,853.14	2,392,092,064.73	1,520,258,456.62	340,000,000.00	1,860,258,456.62

（续）

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
安徽中侨	1,291,998,693.46	141,035,556.21	1,433,034,249.67	278,679,962.49	214,548,171.86	493,228,134.35
品实公司	13,043,071,831.12	95,569,284.59	13,138,641,115.71	9,616,902,529.61	1,680,785,702.95	11,297,688,232.56
璟润公司	2,357,548,574.83	13,439,244.66	2,370,987,819.49	1,848,193,625.16	522,302,870.98	2,370,496,496.14
隽峰公司	2,296,974,493.15	4,556,036.89	2,301,530,530.04	1,081,211,333.35	440,671,458.35	1,521,882,791.70

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
安徽中侨	128,552,213.26	-116,653,555.08	-116,653,555.08	101,912,529.02
品实公司	1,273,170,622.64	83,424,103.50	83,424,103.50	807,330,269.39
璟润公司	—	-454,560,327.82	-454,560,327.82	162,251,179.61
隽峰公司	—	-247,814,130.23	-247,814,130.23	64,411,645.43

（续）

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
安徽中侨	111,862,068.16	-28,280,428.15	-28,280,428.15	40,986,054.44
品实公司	201.00	-31,370,808.25	-31,370,808.25	1,772,135,867.51
璟润公司	—	-8,887,785.86	-8,887,785.86	-985,784,461.45
隽峰公司	—	-14,913,497.86	-14,913,497.86	-138,985,202.31

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

(三) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业和联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州捷星房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产业	25.95		权益法
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	广东广州	广东广州	商务服务业	49.00		权益法

2. 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	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 本期发生额	
	广州捷星房地产开发有限公司	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	广州捷星房地产开发有限公司	广州市珠实同创产业运营管理有限公司
流动资产	69,461,675.21	132,707,434.33	100,380,679.99	5,960,827.30
其中：现金和现金等价物	4,011,887.26	234,771.98	24,039,525.05	1,962,309.47
非流动资产	711,142,630.60	—	602,248,348.83	44,116,983.31
资产合计	780,604,305.81	132,707,434.33	702,629,028.82	50,077,810.61
流动负债	19,223,217.45	51,434,481.99	18,155,481.10	13,820.31
非流动负债	253,538,400.00	31,706,498.34	172,044,100.00	—
负债合计	272,761,617.45	83,140,980.33	190,199,581.10	13,820.31
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	507,842,688.36	49,566,454.00	512,429,447.72	50,063,990.30
按持股比例计算的净资产份额	131,785,177.63	24,287,562.46	132,975,441.68	24,531,355.25
调整事项				
其中：商誉				
内部交易未实现利润				
其他	-30,463.52	45,422.43	-86.56	
对合营企业权益投资的账面价值	131,754,714.11	24,332,984.89	132,975,355.12	24,531,355.25
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		134,508,282.35		
财务费用	-318,122.81	423,080.61	-191,159.09	-113,558.55
所得税费用		0.39		1,640.78
净利润	-4,703,818.93	-404,837.46	-4,328,096.48	63,990.30
终止经营的净利润				

项 目	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 本期发生额	
	广州捷星房地产开发有限 公司	广州市珠实同创产业 运营管理有限公司	广州捷星房地产开发 有限公司	广州市珠实同创产业 运营管理有限公司
其他综合收益				
综合收益总额	-4,703,818.93	-404,837.46	-4,328,096.48	63,990.30
本年度收到的来自 合营企业的股利				

3. 重要联营企业的主要财务信息

无。

八、公允价值

(一) 按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项目	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	期末余额
一、持续的公允价值计量	68,899,721.12		65,188,706.91	134,088,428.03
(一) 交易性金融资产	68,899,721.12			68,899,721.12
1. 分类为公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	68,899,721.12			68,899,721.12
(1) 权益工具投资	68,899,721.12			68,899,721.12
(2) 结构性存款				
(二) 其他权益工具投资			61,188,706.91	61,188,706.91
(1) 权益工具投资			61,188,706.91	61,188,706.91
(三) 其他非流动金融资产			4,000,000.00	4,000,000.00
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

1. 估值技术、输入值说明

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

其他非流动金融资产属于本公司持有的非上市公司权益投资，该股权资产因在相关市场信息无公开报价且公允价值信息不足，投资的企业为新设近期未发生重大变化，故本期末采用投资成本作为期末公允价值期末最佳估计值。

九、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
广州珠江实业集团有限公司	广州市	商务服务业	800,000.00	31.10	31.10

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

本公司最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）本公司子公司的情况

详见附注“七、在其他主体中的权益”。

（三）本企业的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“七、在其他主体中的权益”，本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况

合营或联营企业名称	其他关联方与本公司关系
广州捷星房地产开发有限公司	合营企业
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	合营企业
广州璟悦城市更新有限公司	合营企业
广州方实城市更新投资有限公司	联营企业
广州珠实正势城市更新投资有限公司	联营企业

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司
合肥珠侨物业管理有限公司	母公司的控股子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江监理咨询集团有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司的控股子公司
广州江迅清洁服务有限公司	母公司的全资子公司
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江产业园投资发展有限公司	母公司的全资子公司
广州中侨置业投资控股集团有限公司	子公司的少数股东
湖北新地投资集团有限公司	子公司的少数股东
广州地铁集团有限公司	子公司的少数股东
唐志威	子公司的少数股东
广州盛唐投资有限公司	子公司非控股股东的非控股子公司
东湛公司	其他关联方
亿华公司	其他关联方
广州市城实投资有限公司	母公司的控股子公司
广州市弘宗房地产开发有限公司	子公司的少数股东
广州珠江南平投资发展有限公司	母公司的控股子公司
苏交科集团股份有限公司	母公司的控股子公司
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	母公司的控股子公司
广州斯博瑞酒店有限公司	母公司的合营企业
广州珠江物业管理有限公司	母公司全资子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司的控股子公司
广州市城市建设投资集团有限公司	本公司的少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州岭实投资开发有限公司	母公司的合营企业
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	母公司的控股子公司

(五) 关联交易情况

1. 采购商品/接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	上期发生额
				金额	金额
采购商品、接受劳务：					
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	物业管理	物业管理	市场价	30,274,738.71	10,663,776.63
广州珠江建设发展有限公司	接受劳务	建设工程	招标定价	1,813,830,484.85	1,519,022,474.99
广州珠江外资建筑设计院有限公司	接受劳务	勘察设计费	招标定价	25,158,108.65	25,487,337.74
广州珠江监理咨询集团有限公司	接受劳务	工程监理	招标定价	23,337,472.80	18,292,017.00
广州地铁集团有限公司	接受劳务	工程勘察费、服务费	招标定价	9,433,962.27	2,314,094.34
广州地铁集团有限公司	接受劳务	咨询费	招标定价		984,334.90
广州珠江装修工程有限公司	接受劳务	工程款	招标定价	8,065,235.45	11,121,470.60
广州珠建工程造价咨询有限公司	接受劳务	咨询服务	招标定价	1,489,575.72	1,773,669.62
广州江迅清洁服务有限公司	接受劳务	清洁服务	市场价	458,952.85	270,603.79
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	接受劳务	物业管理	市场价		81,846.95
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	物业管理	市场价	7,212,947.79	8,600,180.95
广州珠江南平投资发展有限公司	饮料采购	饮料采购	市场价	134,063.75	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	接受劳务	建筑服务、企业管理服务	市场价	72,054,143.10	59,189,394.33
广州地铁集团有限公司	接受劳务	工程款	招标定价		45,864.83
合肥珠侨物业管理有限公司	物业管理	物业管理	市场价	2,381,219.34	
苏交科集团股份有限公司	接受劳务	检测服务	市场价	18,525.09	
广州珠江商业经营管理有限公司	接受劳务	咨询服务	市场价	679,245.28	
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	接受劳务	咨询服务	市场价	183,587.05	
广州斯博瑞酒店有限公司	物资采购	物资采购	市场价	112,483.18	
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物资采购	物资采购	市场价	33,982.30	
合 计				1,994,858,728.18	1,657,847,066.67

2. 出售商品/提供劳务情况表

广州珠江发展集团股份有限公司
财务报表附注
2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江产业园投资发展有限公司	委托招标服务费	109,279.85	
广州珠江建设发展有限公司	工程款		8,678,115.30
广州珠江建设发展有限公司	水电费收入	2,002,659.79	
广州珠江建设发展有限公司	工程技术咨询费		17,660,377.36
广州珠江实业集团有限公司	物业销售		1,542,059,000.00
广州珠江实业集团有限公司	物业管理		29,850.50
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	物业管理		790,631.89
广州珠江物业管理有限公司	水电费收入	199,592.81	
合肥珠侨物业管理有限公司	水电费收入	5,784,344.93	
广州市城实投资有限公司	营销、成本、设计 劳务	15,754,716.99	24,599,060.22
广州珠江实业集团有限公司	委托管理服务	75,471.70	
广州捷星房地产开发有限公司	委托采购招标服务	359,384.61	
海南珠江国际置业有限公司	委托采购招标服务	347,235.85	
广州珠江商业经营管理有限公司	水电费收入	6,671.89	
广州市城市建设投资集团有限公司	场地调查服务	2,463,790.57	
广州珠江产业园投资发展有限公司	固废收集处置、场 地调查服务	2,916,132.23	
广州岭实投资开发有限公司	场地调查服务	453,000.00	
合 计		30,472,281.22	1,593,817,035.27

3. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

(1) 本公司委托管理/出包情况表：

委托方/出包 方名称	受托方/出包方 名称	委托/出 包资产类 型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费 定价依据	本期确认的托管费/出 包费
广州珠江投 资发展有限 公司（注 1）	广州珠江商业 经营管理有限 公司	其他资产 托管	2021 年 1 月 1 日	2026 年 12 月 31 日	参考相关成本 费用及市场情 况协商	5,807,547.17
湖南珠江实 业投资有限 公司（注 2）	广州珠江商业 经营管理有限 公司	其他资产 托管	2021 年 12 月 1 日	2028 年 12 月 31 日	参考相关成本 费用及市场情 况协商	11,855,433.33
湖南珠江实 业投资有限 公司（注 3）	广州珠江商业 经营管理有限 公司	其他资产 托管	2021 年 12 月 1 日	2027 年 12 月 31 日	参考相关成本 费用及市场情 况协商	2,056,824.04
广州嘉德丰 投资发展有 限公司（注 4）	广州珠江商业 经营管理有限 公司	其他资产 托管	2021 年 12 月 1 日	2027 年 12 月 31 日	参考相关成本 费用及市场情 况协商	408,008.32
广州珠江发 展集团股份	广州珠江商业 经营管理有限	其他资产 托管	2021 年 12 月 1 日	2027 年 12 月 31 日	参考相关成本 费用及市场情	52,500.00

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
有限公司 (注 5)	公司				况协商	
合计						20,180,312.86

注 1：珠江投资公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理 276 套委托经营物业，建筑面积共计 42,941.77 平米，及在委托经营期内新增的委托物业的全部或其中的一部分，委托管理费 51.30 万元/月（含税）。

注 2：湖南公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理长沙珠江悦界商业中心委托经营物业，B1 层至 4 层建筑面积约 6.97 万平方米及车位 471 个（最终面积以实测报告为准），委托经营期限包含筹开期和运营期两个阶段。筹开期（即 2021 年 12 月 1 日至长沙商业项目开业日）费用由开办费和人力成本构成。运营期费用包含因运营产生的人工成本费、业务接待费、推广费、办公费、日常维修保养支出、能耗、物管费用等费用。运营期首年度（长沙商业项目开业日至 2023 年 12 月 31 日），委托经营管理费按年度实际经营收入的 35% 计算。运营期第二年至第六年（2024 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日），委托经营管理费分别按照年度实际经营收入的 35%、32%、30%、30%、28% 计算，当年实际经营收入与目标经营收入不一致而产生的委托管理费差异在次年结算。

注 3：湖南公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理长沙珠江花城、珠江郦城等共 67 处委托经营物业，委托建筑面积共约 7.80 万平方米。委托管理费由直接管理费、间接管理费和租金评估费用构成。其中直接管理费为人力成本，金额为 12.8877 万元/月（含税）；间接管理费首年（2021 年）4.06 万元/月（含税），2022 年-2027 年根据年度目标经营收入的 3% 计算，当年实际经营收入与目标经营收入不一致而产生的委托管理费差异在次年一季度结算；租金评估费用按年支付。

注 4：嘉德丰公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理 24 处委托经营物业，建筑面积共计 30,626.45 平方米，委托期限内直接人力成本管理费 1.77 万/月（含税），2022 年-2027 年，间接管理费按委托物业年度目标经营收入的 5% 预确认费用，当年 12 月确认根据委托物业实际经营收入应支付的实际间接管理费总额。

注 5：珠江股份委托广州珠江商业经营管理有限公司管理淘金东路 37 号等共 13 套委托经营物业，建筑面积共 6,748.04 平方米，委托管理费由间接管理费和评估费用构成，其中间接管理费按委托经营物业年度目标经营收入的 5% 预确认费用，当年 12 月确认根据委托物业实际经营收入应支付的实际间接管理费总额。

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁收入\费用	上期确认的租赁收入\费用
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	车位租赁费		63,000.00
广州珠江物业管理有限公司	车位	91,269.84	
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室	20,634.92	
合 计		111,904.76	63,000.00

(2) 本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产情况	本期确认的租赁费用	上期确认的租赁费用
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室、商铺	8,828,615.28	5,547,907.80
广州珠江实业集团有限公司	办公室		121,841.37
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室		189,658.04
广州好世界综合大厦有限公司	车位		7,428.59
合 计		8,828,615.28	5,866,835.80

注：①广州珠江物业管理有限公司承租湖南珠江实业投资有限公司的位于长沙市开福区福元西路珠江花城 1-4 期及渔业路珠江酃城地下停车场物业整体，租金 28.75 万元/季度（含税）。

②广州珠江商业经营管理有限公司承租由湖南珠江实业投资有限公司的位于长沙市开福区珠江花城三组团 16 栋 614 号房屋作为办公用途使用，建筑面积 64.38 平方米，租金为 20,000.00 元/年(含税)。

③珠江股份承租由广州珠江实业集团有限公司委托广州珠江商业经营管理有限公司经营的位于广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29-31 层、23 层部分、19 层部分、6 层部分、4 层部分、3 层部分作为办公用途使用，建筑面积 6,664.56 平方米，租金为 934,226 元/月（含税）。

5. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
广州珠江实业集团有限公司	3,900,000,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否	
湖南珠江实业投资有限公司	150,000,000.00	保证期间为主合同项下债务人债务履行期限届满之日起两年。	否	

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
	306,500,000.00	担保的期间为自主合同约定的债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）起，计至全部主合同中最后到期的主合同约定的债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）后三年止。	否	
	330,000,000.00	自主合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止。	否	
	108,000,000.00	担保的期间自主合同项下的借款期限届满之日起三年；主合同确定的债务分期履行的，保证期间为最后一期债务履行期限届满之日起三年	否	
广州璟逸房地产开发有限公司	908,200,000.00	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年；借款提前到期的，则保证期间为借款提前到期日之次日起两年。	否	
广州璟润房地产开发有限公司	336,039,509.15	自主合同项下的借款期限届满之次日起两年；借款提前到期的，则保证期间为借款提前到期日之次日起三年。	否	
安徽中侨置业投资有限公司	150,000,000.00	担保的期间为主合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止。债务提前到期的，担保期间为债务提前到期日后两年止。	否	
广州隽浩房地产开发有限公司	232,500,000.00	主合同项下所担保的债务逐笔单独计算保证期间，各债务保证期间为该笔债务履行期限届满之日起三年。	否	
广州市品实房地产开发有限公司	457,804,687.50	保证期间为自合同生效之日起至融资文件项下债务履行期限届满之日起五年。	否	
合 计	6,879,044,196.65			

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕	备注
广州珠江实业集团有限公司	3,900,000,000.00	主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否	
合 计	3,900,000,000.00			

注 1：广州珠江发展集团股份有限公司债权投资计划预计投资本金金额不超过人民币 20 亿元，期限不超过 5 年。本公司控股股东珠江实业集团为本公司提供连带责任担保，由本公司对珠江实业集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见本公司于 2018 年 10 月 26 日发布的《广州珠江发展集团股份有限公司关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2018-051）。

注 2：公司非公开发行公司债券不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年）。控股股东珠实集团提供连带责任担保，公司对珠实集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见 2019 年 4 月 26 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2019-031）。目前，已使用的担保额度为 14.3 亿元。截至本报告批准报出日，公司

已归还全部 14.3 亿元本金及最后一期利息。

注 3：公司非公开发行公司债券不超过人民币 12.84 亿元（含 12.84 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），控股股东珠实集团为本公司提供连带责任担保，由公司对珠实集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见 2022 年 3 月 31 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2022-015）。目前，已使用的担保额度为 6 亿元。

注 4：公司非公开发行公司债券不超过人民币 14.4 亿元（含 14.4 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），控股股东珠实集团为本公司提供连带责任担保，由公司对珠实集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见 2020 年 10 月 29 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2020-066）。目前，已使用的担保额度为 13 亿元。

6. 关联方资金拆借情况

（1）向关联方拆入资金

关联方	金额	起始日	到期日	说明
广州珠江实业集团有限公司	300,000,000.00	2020 年 9 月	2023 年 9 月	借款年利率 6.5%
	540,000,000.00	2020 年 10 月	2023 年 10 月	借款年利率 6.5%
	300,000,000.00	2020 年 11 月	2023 年 11 月	借款年利率 6.5%
	600,000,000.00	2020 年 12 月	2023 年 12 月	借款年利率 6.5%
	760,000,000.00	2021 年 4 月	2024 年 4 月	借款年利率 6.5%
	1,000,000,000.00	2022 年 4 月	2022 年 10 月	借款年利率 6.0%
	400,000,000.00	2022 年 7 月	2023 年 1 月	借款年利率 6.0%
	600,000,000.00	2022 年 10 月	2023 年 4 月	借款年利率 6.0%
	600,000,000.00	2022 年 11 月	2023 年 11 月	借款年利率 6.0%
	300,000,000.00	2022 年 12 月	2023 年 12 月	借款年利率 6.0%
	1,981,206,328.84	2019 年 5 月	2025 年 12 月	借款年利率 7.0%
	108,763,263.00	2019 年 5 月	2026 年 2 月	借款年利率 7.0%
广州地铁集团	1,903,511,963.00	2019 年 5 月	2025 年 12 月	借款年利率 7.0%
广州地铁集团	104,498,037.00	2019 年 5 月	2026 年 2 月	借款年利率 7.0%
广州市弘宗房地产开发有限公司	519,829,384.89	2021 年 7 月	2024 年 7 月	借款年利率 8.0%
合 计	10,017,808,976.73			

（2）向关联方拆出资金

关联方	金额	起始日	到期日	说明
广东亿华房地产开发有限公司	831,283,477.63	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 12%

关联方	金额	起始日	到期日	说明
	1,113,260,000.00	2018年1月	2021年1月	借款年利率12%
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018年6月	2021年6月	借款年利率12%
广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00	2018年6月	2021年6月	借款年利率15%
合 计	2,344,543,477.63			

7. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(六) 关联委托贷款

类别	关联方	期末余额	期初余额
委托贷款	广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00	
委托贷款	广东亿华房地产开发有限公司	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
合 计		1,178,260,000.00	1,113,260,000.00

注：以上金额均为委托贷款本金。

(七) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市城实投资有限公司	3,600,000.00	108,000.00	26,075,003.82	782,250.11
应收账款	合肥珠侨物业管理有限公司	6,631,427.24	198,942.82	2,553,344.49	76,600.33
应收账款	广州珠江建设发展有限公司	227,568.18	22,756.82	227,568.18	6,827.05
应收账款	广州珠江物业管理有限公司	4,826.20	144.79	400.00	12.00
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司	2,199.36	65.98	256.00	7.68
应收账款	广州珠江产业园投资发展有限公司	486,723.39	14,601.70		
应收账款	广州市城市建设投资集团有限公司	783,485.40	23,504.56		
小 计		11,736,229.77	368,016.67	28,856,572.49	865,697.17
预付款项	广州好世界综合大厦有限公司	13,503.23		13,503.23	
预付款项	广州世界贸易中心大厦有限公司	957.90		957.90	
预付款项	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	168.14		168.14	
预付款项	广州珠江建设发展有限公司	9,503,721.66			
小 计		9,518,350.93		14,629.27	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广东亿华房地产开发有限公司	931,011,876.34	578,597,876.34	913,714,166.28	459,714,421.32
其他应收款	广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	—	—
其他应收款	广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00		350,000,000.00	
其他应收款	广州东湛房地产开发有限公司	338,907,610.33	304,263,510.33	338,907,610.33	218,867,090.85
其他应收款	湖北新地投资集团有限公司			7,789,447.85	233,683.44
其他应收款	广州珠江建设发展有限公司	763,688.35	56,469.85	785,889.41	
其他应收款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	616,918.24		616,918.24	
其他应收款	广州珠江商业经营管理有限公司	17.55	0.25		
其他应收款	广州珠江物业管理有限公司	351.00	5.00		
其他应收款	唐志威			47,500.00	1,425.00
其他应收款	广州珠江装修工程有限公司	18,044.25			
其他应收款	合肥珠侨物业管理有限公司	10,107.17			
其他应收款	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	98,542.45			
小计		1,626,455,377.35	887,946,083.44	1,611,861,532.11	678,816,620.61
合计		1,647,709,958.05	888,314,100.11	1,640,732,733.87	679,682,317.78

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	724,910,965.81	435,424,672.70
应付账款	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	118,362,340.67	59,189,394.33
应付账款	广州地铁集团有限公司	35,242,242.28	26,943,285.07
应付账款	广州珠江装修工程有限公司	3,137,651.04	4,539,144.59
应付账款	广州珠江监理咨询集团有限公司	4,705,257.67	3,661,049.22
应付账款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	4,255,925.35	3,448,138.55
应付账款	广州珠江物业管理有限公司	255,841.19	1,969,829.69
应付账款	广州珠江商业经营管理有限公司	921,008.32	513,000.00
应付账款	广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	32,000.00	32,000.00
应付账款	广州珠建工程造价咨询有限公司	231,829.11	

广州珠江发展集团股份有限公司
财务报表附注
2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07
应付账款	广州江迅清洁服务有限公司	159,394.00	
应付账款	广州珠江外资建筑设计院有限公司	621,806.88	0.30
小 计		892,837,533.39	535,721,785.52
其他应付款	广州珠江实业集团有限公司	6,650,918,201.98	5,417,948,918.56
其他应付款	广州地铁集团有限公司	2,148,729,286.52	2,774,515,230.85
其他应付款	广州市弘宗房地产开发有限公司	542,239,807.26	541,549,945.61
其他应付款	广州盛唐投资有限公司		32,436,170.74
其他应付款	唐志威		14,660,988.71
其他应付款	广州中侨置业投资控股集团有限公司	8,164,892.58	8,164,892.58
其他应付款	广州珠江物业管理有限公司	2,885,333.27	3,059,107.43
其他应付款	广州珠江商业经营管理有限公司	4,794,690.27	2,368,448.21
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司	2,505,474.61	2,323,593.50
其他应付款	广州珠江装修工程有限公司	199,380.84	189,380.84
其他应付款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	6,130,080.40	51,687.96
其他应付款	广州江迅清洁服务有限公司	58,014.15	
其他应付款	梅州珠实广梅房地产开发有限公司	13,714.92	
小 计		9,366,638,876.80	8,797,268,364.99
预收款项	广州珠江商业经营管理有限公司	3,333.33	
预收款项	广州珠江物业管理有限公司	0.01	95,833.34
小 计		3,333.34	95,833.34
合同负债	广州珠江物业管理有限公司	6,500.00	6,500.00
合同负债	广州珠江产业园投资发展有限公司	203,773.69	
小 计		210,273.69	6,500.00
合 计		10,259,690,017.22	9,333,092,483.85

十、承诺及或有事项

（一）承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的大额约定工程款支出共计人民币 3,862,726,362.14 元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

性 质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
土建总承包合同	无重大影响	12,541,870,682.30	8,679,144,320.16	3,862,726,362.14
合 计		12,541,870,682.30	8,679,144,320.16	3,862,726,362.14

（二）或有事项

1. 按揭贷款担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为 3,090,129,784.00 元。

2. 诉讼事项

（1）广州东湛房地产开发有限公司

截至报告披露日，该系列纠纷案共计 60 宗，共有 59 宗诉讼涉及公司债权抵押物。截至目前，法院共判决我司涂销 29 套房产，驳回小业主涂销及办证诉求 17 宗，小业主撤诉 9 宗，调解结案 1 宗，判决支持小业主解除买卖合同 1 宗，其余 3 件仍未结案。

（2）广州纵贯实业发展有限公司

2022 年 12 月，本公司就广州纵贯实业发展有限公司（以下简称“纵贯公司”）的违约事宜，依法向越秀区法院提起诉讼，要求没收纵贯公司支付并存放于共管账户及其关联存款账户中的履约保证金人民币 2 亿元及全部存款利息，支付本公司违约金并赔偿本公司相关经济损失。越秀区法院于 2023 年 2 月 24 日开庭审理本案。截至审计报告日，该法院尚未就该案件作出一审判决。

十一、资产负债表日后事项

2023 年 1 月 19 日，广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“本公司”）与广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）、广州珠江健康资源管理集团有限公司（以下简称“珠江健康”）签署了《资产置换协议》、《资产出售协议》和《业绩补偿协议》，约定本公司拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入珠实集团和珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权，估值差额部分以现金补足。本次交易对价以广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司以 2022 年 8 月 31 日为基准日对置入和置出资产做出的评估价为参考依据。本次交易中拟置入资产最终作价 77,851.63 万元，拟置出资产最终作价 280,405.83 万元，差价 202,554.20 万元由珠实集团分两期支付。第一笔款项由珠实集团于该协议生效日后 5 日内（且不晚于交割日）向珠江股份支付不低于 106,446.78 万元的现金对价，剩余现金对价由珠实集团于 2023 年 12 月 20 日前支付。对于第二笔款项，珠实集团还应以剩余应付未付的现金对价为基数，按照年化 7.20% 的利率以自交割日（不含当日）起至实际付款日（含当日）的天

数计算向珠江股份支付相应期间的利息。

对于珠实集团承继的原本公司控股公司对本公司的全部其他应付款，为避免资产交割之后形成资金占用，珠实集团或其指定主体将于置出资产交割日前向珠实集团承继的原本公司控股公司提供借款或以其他方式合法可行的方式提供支持，用于相应的原控股公司向本公司偿还上述欠款。偿还金额视交割之时该等子公司欠款的全部具体数额确定。

对于珠实集团承继的原本公司控股公司作为债务人、且由本公司为其提供担保的，珠实集团或其指定主体应于不晚于置出资产交割日起 20 个工作日内向该等公司提供借款，用于相关公司提前偿还债务，或由珠实集团或其指定主体另行提供债权人认可的担保，且解除本公司为置出公司提供的担保，或获得关于本公司无需代置出公司偿还债务或另行提供债权人认可的担保、且解除本公司担保责任的豁免。

本次重组计划已于 2023 年 3 月 10 日经本公司股东大会批准并于 2023 年 3 月 17 日签订交割协议。

十二、其他重要事项

（一）广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 1 月及 6 月，本公司分别签订《广州市景豪坊项目合作合同》及《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定本公司以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）41%股权，并以委托贷款形式提供借款 111,326.00 万元，以直接贷款形式提供借款 84,000.00 万元，借款期限均为三年，年利率均为 12%。贷款抵押物为亿华公司持有的景豪坊西区土地、亿华公司股东广州市景兴房地产开发有限公司（以下简称“景兴公司”）持有的景豪坊东区在建工程及荟景湾项目部分物业。

2018 年第三季度，亿华公司出现利息逾期支付的情况。2022 年 1 月 1 日，公司对亿华公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值 0 元，委托贷款（一年内到期的非流动资产）账面净值 111,326.00 万元，直接贷款（其他应收款）账面净值 44,839.68 万元。

2022 年公司结合项目实际推进情况，对亿华公司的债权投资进行减值测试：根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2022 年 8 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2022）第 578-17 号）结果显示，公司持有对亿华公司债权的可收回金额为 146,567.40 万元，公司于 2022 年新增计提对亿华公司应收债权减值准备 9,598.28 万元。公司对亿华公司的债权已包含在置出资产中参与重组，该资产作价以上述评估报告为参考依据。

2020 年至 2022 年 12 月，公司陆续为亿华公司代垫法院受理费、临迁费及律师费等费用。

截至2022年12月31日，公司为亿华公司代垫的法院受理费、临迁费、律师费等余额合计为2,290.07万元，列示于其他应收款科目。

公司于2022年6月24日通过公开市场方式，将持有的亿华公司41%股权及相关债权在广州产权交易所挂牌对外出售，公告期内未征集到意向方，现已终止挂牌。公司考虑亿华公司目前的财务情况，于2022年对亿华公司代垫的款项全额计提减值准备，计提金额为2,290.07万元。

综上，公司于2022年累计新增计提对亿华公司其他应收款减值准备11,888.35万元。

（二）广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。2022年1月1日，公司对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值0元，直接贷款（其他应收款）账面净值12,004.05万元。

2022年广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，公司结合项目实际推进情况，对东湛公司的股权及债权投资进行减值测试：根据公司委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以2022年12月31日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2023）第093号）结果显示，公司持有对东湛公司债权的可收回金额为3,464.41万元，公司于2022年新增计提对东湛公司其他应收款减值准备8,539.64万元。

（三）广州中侨置业投资控股集团有限公司预付股权款及减值情况说明

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

2019年10月，安徽中侨销售业绩未能在约定期间内达到约定条件，但广州中侨未按约定及时退还股权转让预付款。2022年1月1日，本公司预付股权款（其他应收款）账面余额35,000.00万元，根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的财兴资评字（2022）

第 578-10 号资产评估报告，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨 49.29%股权的价值为 47,163.89 万元，本公司认为质押股权的价值高于预付股权款账面余额，未计提减值。

（四）盛唐公司投资及减值情况说明

公司于 2018 年向盛唐公司投资 8,061.22 万元，其中股权投资款 1,561.22 万元，债权投资款 6,500.00 万元，持有其 51%股权，并纳入合并报表范围内。2022 年 5 月，盛唐公司被广州市中级人民法院裁定受理破产清算申请，北京大成（广州）律师事务所为盛唐公司管理人。2022 年 6 月，管理人正式接管盛唐公司的资料与印鉴，公司丧失对盛唐公司的控制权，盛唐公司不再纳入合并报表范围。

盛唐公司出表之日，公司对其股权投资款账面余额为 1,561.22 万元，列示于长期股权投资科目；公司对其债权投资款账面余额为 7,002.82 万元，其中本金 6,500.00 万元列示于一年内到期的非流动资产科目，应收利息 502.82 万元列示于其他应收款科目。

基于上述重大变化，公司对盛唐公司的股权及债权投资进行减值测试。根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2022 年 12 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2023）第 094 号）结果显示，公司对盛唐公司债权的可收回金额为 1,083.35 万元。公司于 2022 年新增计提对盛唐公司股权及债权减值准备 7,480.69 万元，其中，计提长期股权投资减值准备 1,561.22 万元，债权投资减值准备 5,416.65 万元，其他应收款减值准备 502.82 万元。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 账龄分类披露

类 别	期末余额	期初余额
1 年以内	3,600,000.00	26,075,003.82
1 至 2 年		
小 计	3,600,000.00	26,075,003.82
减：坏账准备	108,000.00	782,250.11
合 计	3,492,000.00	25,292,753.71

2. 应收账款分类披露

类 别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	3,600,000.00	100.00	108,000.00	3.00
其中：账龄组合	3,600,000.00	100.00	108,000.00	3.00
合 计	3,600,000.00	100.00	108,000.00	3.00

(1) 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

无。

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

① 账龄组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率 (%)	坏账准备
1 年以内	3,600,000.00	3.00	108,000.00	26,075,003.82	3.00	782,250.11
1 至 2 年						
合 计	3,600,000.00	3.00	108,000.00	26,075,003.82	3.00	782,250.11

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额为 674,250.11 元。

4. 本报告期实际核销的重要应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备余额
广州市城实投资有限公司	3,600,000.00	100.00	108,000.00
合 计	3,600,000.00	100.00	108,000.00

6. 因金融资产转移而终止确认的应收款项

无。

7. 应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(二) 其他应收款

类 别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	389,500,000.00	
其他应收款项	6,754,430,887.77	6,158,062,393.21
减：坏账准备	888,780,969.89	679,601,841.98
合 计	6,255,149,917.88	5,478,460,551.23

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款项按账龄分类

类 别	期末余额	期初余额
1 年以内	2,245,966,630.88	3,564,685,531.88
1 至 2 年	2,072,095,462.07	773,506,669.23
2 至 3 年	747,724,750.35	456,025,108.37
3 至 4 年	436,827,264.18	1,356,282,776.91
4 至 5 年	1,244,500,416.91	5,440,800.88
5 年以上	7,316,363.38	2,121,505.94
小 计	6,754,430,887.77	6,158,062,393.21
减：坏账准备	888,780,969.89	679,601,841.98
合 计	5,865,649,917.88	5,478,460,551.23

(2) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	6,194,874,049.13	5,599,247,249.72
物业维修基金	7,118,529.58	7,204,829.25
备用金	1,126,172.25	849,976.99
代垫款	1,008,948.79	606,445.47
保证金	550,022,000.00	550,022,000.00
押金		81,091.00
其他	281,188.02	50,800.78
减：坏账准备	888,780,969.89	679,601,841.98
合 计	5,865,649,917.88	5,478,460,551.23

(3) 坏账准备计提情况

2022 年 1 月 1 日—2022 年 12 月 31 日

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	374,286.18		679,227,555.80	679,601,841.98
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			209,308,096.17	209,308,096.17
本期转回	128,968.26			128,968.26
本期核销				
其他变动				
期末余额	245,317.92		888,535,651.97	888,780,969.89

期末，处于第三阶段的坏账准备：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
广东亿华房地产开发有限公司	931,011,876.34	578,597,876.34	62.15	详见附注十二、（一）
广州东湛房地产开发有限公司	338,907,610.33	304,263,510.33	89.78	详见附注十二、（二）
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00			详见附注十二、（三）
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	详见附注十二、（四）
其他	646,043.63	646,043.63	100.00	预计无法收回
合 计	1,625,593,751.97	888,535,651.97		

（4）本期收回或转回的重要坏账准备情况

本期收回或转回的坏账准备 128,968.26 元。

（5）本报告期实际核销的重要其他应收款项情况

无。

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例（%）	坏账准备余额
广州卓盈房地产开发有限公司	往来款	2,193,363,121.85	1 年以内、1-2 年	32.47	
广州璟润房地产开发有限公司	往来款	1,052,583,156.26	1 年以内、1-2 年	15.58	

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	931,011,876.34	1年以内、1-2年、4-5年	13.78	578,597,876.34
广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联合社	保证金	550,000,000.00	1-2年	8.14	
广东金海投资有限公司	往来款	504,778,849.42	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	7.47	
合 计		5,231,737,003.87		77.44	578,597,876.34

(7) 涉及政府补助的其他应收款项

无。

(8) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

无。

(9) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,181,284,679.50	1,244,977,698.72	2,936,306,980.78	4,129,524,679.50	15,612,245.00	4,113,912,434.50
对联营、合营企业投资	159,477,949.87		159,477,949.87	161,005,255.11		161,005,255.11
合 计	4,340,762,629.37	1,244,977,698.72	3,095,784,930.65	4,290,529,934.61	15,612,245.00	4,274,917,689.61

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
品实公司	978,465,131.53			978,465,131.53		
璟逸公司	555,000,000.00			555,000,000.00	452,459,583.57	452,459,583.57
嘉德丰公司	510,886,915.00			510,886,915.00	296,059,427.24	296,059,427.24
安徽中侨	500,000,000.00			500,000,000.00	14,773,663.63	14,773,663.63
湖南公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
广隆公司	335,600,000.00			335,600,000.00	156,032,485.48	156,032,485.48
金海公司	85,692,835.53			85,692,835.53	85,692,835.53	85,692,835.53

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
珠江投资	18,000,000.00			18,000,000.00		
盛唐公司	15,612,245.00			15,612,245.00		15,612,245.00
环保公司	3,000,000.00	3,000,000.00		6,000,000.00	1,499,764.44	1,499,764.44
珠实健康	1,240,000.00		1,240,000.00			
璟润公司	10,000,000.00			10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
隼峰公司	400,000,000.00			400,000,000.00	130,542,822.31	130,542,822.31
深圳灏泽	100,000.00			100,000.00		
穗芳鸿华	321,927,552.44			321,927,552.44	82,304,871.52	82,304,871.52
卓盈公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合 计	4,129,524,679.50	53,000,000.00	1,240,000.00	4,181,284,679.50	1,229,365,453.72	1,244,977,698.72

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
一、合营企业										
广州捷星房地产开发有限公司	132,975,355.12			-1,220,641.01					131,754,714.11	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	24,531,355.25			-198,370.36					24,332,984.89	
广州璟悦城市更新有限公司	3,498,544.74			-108,293.87					3,390,250.87	
小 计	161,005,255.11			-1,527,305.24					159,477,949.87	
二、联营企业										
小 计										
合 计	161,005,255.11			-1,527,305.24					159,477,949.87	

(四) 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	116,014,924.67	3,739,160.25	1,966,034,645.09	923,885,510.60
其他业务	32,498,879.39	6,042,858.12	44,612,031.25	8,450,466.26
合 计	148,513,804.06	9,782,018.37	2,010,646,676.34	932,335,976.86

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资持有期间的股利收入	1,460,829,955.49	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,527,305.24	-21,324,366.70
处置长期股权投资产生的投资收益		13,821,301.95
交易性金融资产持有期间的投资收益	11,574.00	1,382,376.62
其他权益工具投资持有期间的股利收入	105,600.00	
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入		600,000.00
注销珠实健康公司确认投资收益	48,885.19	
合 计	1,459,468,709.44	-5,520,688.13

十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	备 注
1. 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-9,023,167.23	
2. 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,106,982.71	
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5. 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6. 非货币性资产交换损益		
7. 委托他人投资或管理资产的损益		
8. 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9. 债务重组损益		

项 目	金 额	备 注
10. 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
11. 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13. 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14. 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、其他非流动金融资产、交易性金融负债取得的投资收益	-27,483,611.70	
15. 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16. 对外委托贷款取得的损益		
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18. 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19. 受托经营取得的托管费收入		
20. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,788,445.21	
21. 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
22. 所得税影响额	-1,312,714.60	
23. 少数股东影响额	-1,079,669.90	
合 计	-33,003,735.51	

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	-150.68	3.07	-2.18	0.08	-2.18	0.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-148.01	1.06	-2.15	0.03	-2.15	0.03

此页无正文。

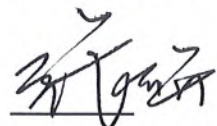


第 18 页至第 111 页的财务报表附注由下列负责人签署

法定代表人

签名:

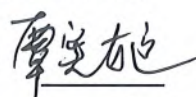
日期:


3.30

主管会计工作负责
人

签名:

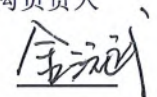
日期:


3.30

会计机构负责人

签名:

日期:


2023.3.30



统一社会信用代码

91110108590611484C

照拔业扣



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 大信会计师事务所

出资额 5110万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2012年03月06日

执行事务合伙人 吴卫星, 谢泽敏

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206

图 10-1-10

[illegible]

登记机关

2023年02月20日



会计师事务所 执业证书



名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：谢泽敏
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区知春路22号2208

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010141
批准执业文号：京财会许可[2011]0073号
批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

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》。

工具报告使用

发证机关：北京市财政局

二〇一一年十月十五日

中华人民共和国财政部制



姓名 何晓娟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1973-10-03
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙) 广东分所
身份证号码 432801197310031106
Identity card No.



仅供



告使用
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年检凭证

中国注册会计师协会

证书编号: 440100800047
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 07 月 12 日
Date of Issuance

2019年4月换发

何晓娟

会员编号 440100800047

最后年检时间
2022年09月

年检结果
年检通过



中国注册会计师

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年检凭证

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

年 月 日
/ /

黄海

会员编号 310000125049

最后年检时间

2022年09月

年检结果

年检通过