

关于广州珠江发展集团股份有限公司
非经营性资金占用及其他关联资金往来情况
汇总表的专项审计报告

目 录

- 1、专项审计报告
- 2、附表

委托单位：广州珠江发展集团股份有限公司
审计单位：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
联系电话：010-82330558

附表 2

关于广州珠江发展集团股份有限公司

2023 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况表

单位：万元

非经营性资金占用	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2023 年期初占用资金余额	2023 年度占用累计发生金额(不含利息)	2023 年度占用资金的利息(如有)	2023 年度偿还累计发生金额	2023 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
现控股股东、实际控制人及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
前控股股东、实际控制人及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小计	/	/	/						/	/
其他关联方及其附属企业										非经营性占用
										非经营性占用
小计	/	/	/						/	/

总计	/	/	/						/	/
其他关联资金往来	资金往来方名称	往来方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2023年年初往来资金余额	2023年度往来累计发生金额（不含利息）	2023年度往来资金的利息（如有）	2023年度偿还累计发生金额	2023年期末往来资金余额	往来形成原因	往来性质
控股股东、实际控制人及其附属企业	广州城市更新集团有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	34.96	2.68		14.17	23.47	保证金、水费、电费、排污费、电话费	经营性往来
	广州城市更新集团有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	190.08	373.40		478.68	84.80	停车场运营服务、案场与助销服务	经营性往来
	广州芳实房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		253.29		140.00	113.29	案场与助销服务、房产代理	经营性往来
	广州好世界综合大厦有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		1.31			1.31	物业管理业务	经营性往来
	广州华侨房产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	0.55	1.62		2.17		代垫水费、电费、排污费	经营性往来
	广州华侨房产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	9.21	581.90		406.18	184.93	案场与助销服务	经营性往来
	广州环东城市开发运营有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	0.14			0.14		代垫电费	经营性往来
	广州建业投资控股有限责任公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	8.42	5.09		12.32	1.19	押金、保证金	经营性往来
	广州建业投资控股有限责任公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		57.51		52.72	4.79	物业管理业务	经营性往来

	广州江颐养老服务有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	0.16			0.16		物业管理业务	经营性往来
	广州捷星房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	2.00	13.68			15.68	投标保证金	经营性往来
	广州捷星房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		285.53		101.91	183.62	物业管理业务	经营性往来
	广州隽浩房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		144.99			144.99	应收委托管理服务	经营性往来
	广州岭实投资开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	112.43	39.50		146.95	4.98	案场与助销服务、前期咨询及场地查验服务	经营性往来
	广州世界贸易中心大厦有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款		0.57			0.57	物业租赁款	经营性往来
	广州世界贸易中心大厦有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款		2.42			2.42	物业租赁押金	经营性往来
	广州世界贸易中心大厦有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		4.63			4.63	物业管理业务	经营性往来
	广州市城实投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	106.86	2,940.94		2,691.05	356.75	物业管理业务、案场与助销服务	经营性往来
	广州市城实投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	360.00			360.00		应收委托管理服务	经营性往来
	广州市东建鹏程经济发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	0.05	0.19		0.24		水费、电费、排污费	经营性往来

	广州市广隆房地产有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		6.77			6.77	物业管理业务	经营性往来
	广州市煤建公司联成联店	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		7.81		7.16	0.65	物业管理业务	经营性往来
	广州市煤建公司伟业联店	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款		0.69			0.69	押金	经营性往来
	广州市煤建公司伟业联店	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		5.32		4.88	0.44	物业管理业务	经营性往来
	广州市煤建贸易公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		23.99		22.26	1.73	物业管理业务	经营性往来
	广州市煤建有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	52.48	517.81		531.20	39.09	物业管理业务	经营性往来
	广州市品实房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		4.80			4.80	赛事运营业务	经营性往来
	广州市穗华房产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	9.56				9.56	履约保证金	经营性往来
	广州市穗华房产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	15.28	207.05		87.45	134.88	物业管理业务、停车场运营服务	经营性往来
	广州新侨纪房地产有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		10.04			10.04	物业管理业务	经营性往来
	广州裕丰灏商业策划管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		6.69		0.47	6.22	物业管理业务	经营性往来

	广州云实房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	47.94	209.62		240.50	17.06	案场与助销服务	经营性往来
	广州智联置业投资发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	83.86	285.34		337.50	31.70	物业管理业务	经营性往来
	广州珠江产业园投资发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		727.28		726.91	0.37	物业管理业务	经营性往来
	广州珠江家园健康养老服务服务有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	0.28				0.28	装修保证金	经营性往来
	广州珠江家园健康养老服务服务有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	2.12	9.78		2.33	9.57	物业管理业务和社区增值服务	经营性往来
	广州珠江建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	6.11	464.07		237.78	232.40	物业管理业务、案场与助销服务	经营性往来
	广州珠江建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	6.32	22.42		6.32	22.42	工程业务、物业管理业务	经营性往来
	广州珠江健康资源管理集团有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	0.51			0.51		押金	经营性往来
	广州珠江健康资源管理集团有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	65.02	190.45		244.10	11.37	物业管理业务、销售节日慰问品费用、非业主增值服务	经营性往来
	广州珠江科创投资发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	0.42	71.06		71.48		物业管理业务、案场与助销服务	经营性往来

	广州珠江商业经营管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	3.04	64.30		62.10	5.24	物业管理业务	经营性往来
	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款		2.00			2.00	保证金	经营性往来
	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		52.28		21.61	30.67	专业清洁服务、秩序维持服务	经营性往来
	广州珠江实业集团有限公司	控股股东	其他应收款	85.72	53.31		123.07	15.96	押金、代垫水电费	经营性往来
	广州珠江实业集团有限公司	控股股东	应收账款	648.61	1,572.62		2,148.12	73.11	物业管理业务	经营性往来
	广州珠江投资管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		20.85		19.34	1.51	物业管理业务	经营性往来
	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	88.19	183.19		31.17	240.21	保证金、水费、电费、排污费、物业维修基金	经营性往来
	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	119.75	1,116.14		913.94	321.95	物业管理业务、案场与助销服务、停车场运营服务、销售节日慰问品费用、社区增值服务	经营性往来

	广州珠江装修工程有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		46.80		22.38	24.42	物业管理业务、非业主增值服务、销售节日慰问品费用、社区增值服务	经营性往来
	广州珠实地产有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		131.78		117.82	13.96	物业管理业务、工程服务	经营性往来
	广州珠实通投资发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	59.10	482.37		490.59	50.88	物业管理业务、社区增值服务、案场与助销服务	经营性往来
	广州珠水同嘉房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		228.34		209.15	19.19	案场与助销服务	经营性往来
	海南珠江国际置业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	1.85	6.01		7.86		顾问服务费	经营性往来
	海南珠江国际置业有限公司 三亚珠江花园酒店	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	0.44	0.23		0.67		水电费	经营性往来
	海南珠江国际置业有限公司 三亚珠江花园酒店	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		420.73		234.40	186.33	物业管理业务、销售节日慰问品费用、非业主增值服务	经营性往来
	梅州珠实广梅房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		42.00		38.50	3.50	物业管理业务、案场与助销服务	经营性往来
	清远市广州后花园有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		135.33		133.39	1.94	场馆运营业务	经营性往来

	三亚珠江温泉度假区有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	3.77	22.62		15.08	11.31	物业管理业务	经营性往来
	深圳珠江实业有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	1.53				1.53	保证金	经营性往来
	广州珠江产业园投资发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	48.67	5.40		54.07		应收咨询服务费	经营性往来
	广州世界贸易中心大厦有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	预付款项	0.10	-0.10				预付物业租赁款	经营性往来
	广州珠江商业经营管理有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	0.22			0.22		物业管理业务	经营性往来
	广州好世界综合大厦有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	预付款项	1.35	-1.35				预付物业租赁款	经营性往来
	广州珠江装修工程有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	1.80	-1.80				水费、电费、污水费等	经营性往来
	广州珠江建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	6.60	-6.60				保证金、电费	经营性往来
	广州珠江建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款	22.76	-22.76				工程业务、物业管理业务	经营性往来
	广州珠江建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	69.77	-69.77				保证金、电费	经营性往来
	苏交科集团股份有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	预付款项	201.32	-201.32				系统开发费用	经营性往来

	广州珠江建设发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	预付款项	950.37	-950.37				物业管理业务、非业主增值服务、预付工程款	经营性往来
	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	控股股东、实际控制人的附属企业	其他应收款	0.65	8.63		8.63	0.65	押金	经营性往来
	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		22.21		14.13	8.08	管理费、销售节日慰问品费用	经营性往来
	广州璟润房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		246.29		221.19	25.10	物业管理业务、非业主增值服务	经营性往来
	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		152.16		145.90	6.26	物业管理业务、非业主增值服务	经营性往来
	湖南新地置业发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		160.97		129.87	31.10	物业管理业务、销售节日慰问品费用、案场与助销服务	经营性往来
	湖南珠江实业投资有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		451.83		384.68	67.15	物业管理业务、销售节日慰问品费用、案场与助销服务	经营性往来
	广州卓盈房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		429.16		399.98	29.18	社区增值服务、案场与助销服务	经营性往来

	广州璟逸房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		712.39		692.13	20.26	物业管理业务、销售节日慰问品费用、非业主增值服务	经营性往来
	广东嘉德丰投资发展有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		400.75		400.11	0.64	物业管理业务、其他非业主增值服务	经营性往来
	广州市品实房地产开发有限公司	控股股东、实际控制人的附属企业	应收账款		1,627.66		1,148.15	479.51	物业管理业务、非业主增值服务	经营性往来
上市公司的子公司及其附属企业	广州璟润房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	105,258.31		1,659.39	106,917.70		非委托贷款本金及利息	非经营性往来
	广州市广隆房地产有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	0.26			0.26		代垫社保费	非经营性往来
	广州隽浩房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	49,735.00			49,735.00		非委托贷款本金及利息	非经营性往来
	广东金海投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	5,678.45	738.44		6,416.89		非委托贷款本金及利息	非经营性往来
	广东金海投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	44,799.44			44,799.44		担保代偿款	非经营性往来
	安徽中侨置业投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	6.88	16.22		23.10		往来款及代垫医药费、社保、住房公积金、年金	非经营性往来
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	12,257.04	21,970.00	6,577.51	40,804.55		非委托贷款本金	非经营性往来
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	子公司及其控制的法人	其他反映占用实质科目	4,100.00			4,100.00		委托贷款本金	非经营性往来

	湖南珠江实业投资有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	58,950.00	43,766.30		102,716.30		非委托贷款本金及应收股利	非经营性往来
	广州卓盈房地产开发有限公司	子公司及其控制的法人	其他应收款	219,336.31	1,000.00	2,812.84	223,149.15		非委托贷款本金	非经营性往来
关联自然人										
其他关联方及其附属企业	广东亿华房地产开发有限公司	其他关联方	其他反映占用实质科目	111,326.00	-111,326.00				委托贷款本金	非经营性往来
	广东亿华房地产开发有限公司	其他关联方	其他应收款	93,101.19	-91,773.60			1,327.59	非委托贷款本金及利息、代垫款项	非经营性往来
	广州东湛房地产开发有限公司	其他关联方	其他应收款	33,890.76				33,890.76	委托贷款本金及利息	非经营性往来
	广州市城德房地产开发有限公司	其他关联方	应收账款	103.07	1,048.52		1,109.27	42.32	物业管理业务、非业主增值服务	经营性往来
	广州市盛唐房地产开发有限公司	其他关联方	其他应收款	502.82				502.82	委托贷款利息、代垫款	非经营性往来
	广州市盛唐房地产开发有限公司	其他关联方	其他应收款	6,500.00				6,500.00	委托贷款本金	非经营性往来
	广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	其他关联方	应收账款	11.05	10.07		7.71	13.41	物业管理业务、销售节日慰问品费用、工程服务	经营性往来

	晋江中运体育建设发展有限公司	其他关联方	应收账款	2,390.90	352.47		1,090.54	1,652.83	场馆运营业务	经营性往来
	衢州宝冶体育建设运营有限公司	其他关联方	应收账款	310.40	1,179.52			1,489.92	场馆运营业务	经营性往来
	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	其他关联方	其他应收款	9.85	-9.85				水电费、污水费	经营性往来
	广州市城市建设投资集团有限公司	其他关联方	应收账款	78.35	-52.23		26.12		应收工程款	经营性往来
	广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他关联方	其他应收款	35,000.00				35,000.00	预付股权收购款	非经营性往来
总计	/	/	/	786,776.45	-118,055.62	11,049.74	596,011.82	83,758.75	/	/

注 1：报告期内，本公司于 2023 年 3 月完成重大资产重组，将持有的涉房业务相关资产及负债（包含本公司持有的 12 家房地产子公司的全部股权，以下简称“置出子公司”）与广州珠江实业集团有限公司、广州珠江健康资源管理集团有限公司合计持有的珠江城市管理服务集团股份有限公司（以下简称“珠江城市服务”）100%股权进行资产置换，因珠江城市服务在合并前后均受同一方最终控制非暂时性控制，构成了同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》，本公司按照同一控制下企业合并的相关规定，对前期合并资产负债表、合并利润表及合并现金流量表相关财务数据进行追溯重述。因此，珠江城市服务及其附属企业与本公司的“控股股东、实际控制人的附属企业”的往来期初余额在本汇总表中也相应进行了追溯重述，合计追溯调增与“控股股东、实际控制人的附属企业”的期初余额 1,968.71 万元。

注 2：同时，期初余额中珠江城市服务及其附属企业与本公司及置出子公司的往来已进行了追溯合并抵消，因此本公司《2022 年度非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表》（以下简称“上年汇总表”）部分资金往来的 2022 年末余额未在本汇总表的“控股股东、实际控制人的附属企业”期初余额中予以列报，合计 726.37 万元。

注 3：置出子公司在 2023 年 3 月资产重组后变更为“控股股东、实际控制人的附属企业”，因此本公司及附属企业与置出子公司自 2023 年 4 月起的往来发生额及期末余额在“控股股东、实际控制人的附属企业”列示。

注 4：因置出子公司从 2023 年 4 月起不再纳入我司合并报表范围，因合并报表范围变动导致的关联方往来金额减少在“2023 年度占用累计发生金额（不含利息）”处负数列示。

注 5：上年汇总表的“上市公司的子公司及其附属企业”除广州市盛唐房地产开发有限公司外，其余均为置出子公司。截止 2023 年 3 月 31 日，公司与置出子公司在“上市公司的子公司及其附属企业”的期末余额为零。

注 6：“其他关联方及其附属企业”项变动说明：（1）广州市盛唐房地产开发有限公司在 2023 年度不再纳入本公司合并范围，相应的期初余额及期末余额全部转列报于“其他关联方及其附属企业”项；（2）因同一控制下企业合并追溯重述珠江城市服务及其附属企业与其他关联方的期初余额；（3）2023 年 3 月的重大资产重组将包含本公司对广东亿华房地产开发有限公司原值为 203,099.60 万元的债权作为涉房业务整体置出至控股股东，导致发生金额减少 203,099.60 万元，减少金额在“2023 年度占用累计发生金额（不含利息）”处负数列示，期末余额为本公司代广东亿华房地产开发有限公司垫付的临迁费、律师费等费用。

