

公司代码：600684

公司简称：珠江股份

# 广州珠江发展集团股份有限公司 2023 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人卢志瑜、主管会计工作负责人金沅武及会计机构负责人（会计主管人员）何晓婷声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2023年度实现归属于上市公司股东的净利润为-6,295.91万元，由于归属于上市公司股东的净利润为负数，公司董事会建议2023年度不进行利润分配及资本公积金转增股本。该利润分配预案需提交2023年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

√适用 □不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的重大风险。公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、行业风险、经营风险等，请查阅“第三节管理层讨论与分析”中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分。

十一、其他

√适用 □不适用

报告期内，公司完成重大资产重组，将持有的涉房业务相关资产及负债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100%股权进行资产置换，差额部分以现金补足。

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》，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。

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	12
第四节	公司治理.....	37
第五节	环境与社会责任.....	62
第六节	重要事项.....	65
第七节	股份变动及股东情况.....	84
第八节	优先股相关情况.....	90
第九节	债券相关情况.....	91
第十节	财务报告.....	92

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、珠江股份	指	广州珠江发展集团股份有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
控股股东、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
城投集团	指	广州市城市建设投资集团有限公司
珠江城市服务、珠江城服	指	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司
珠江体育文化、珠江文体	指	广州珠江体育文化发展股份有限公司
珠江投资公司	指	广州珠江投资发展有限公司
璟源公司	指	广州璟源投资有限公司
深圳灏泽公司	指	深圳珠江灏泽投资有限公司
珠江健康	指	广州珠江健康资源管理集团有限公司
亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
东湛公司	指	广州东湛房地产开发有限公司
开平恒祥公司	指	开平恒祥房地产开发有限公司
隼峰公司	指	广州隼峰房地产开发有限公司
湖南公司	指	湖南珠江实业投资有限公司
嘉德丰公司	指	广东嘉德丰投资发展有限公司
金海公司	指	广东金海投资有限公司
品实公司	指	广州市品实房地产开发有限公司
璟润公司	指	广州璟润房地产开发有限公司
卓盈公司	指	广州卓盈房地产开发有限公司
广州斯博瑞公司	指	广州斯博瑞酒店有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	广州珠江发展集团股份有限公司
公司的中文简称	珠江股份
公司的外文名称	GUANGZHOUPEARLRIVERDEVELOPMENTGROUPCO., LTD.
公司的外文名称缩写	GZPR
公司的法定代表人	卢志瑜

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况简介

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

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》《证券时报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦22层2206
	签字会计师姓名	何晓娟、夏玲
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
	签字的财务顾问主办人姓名	肖远晴、钟梓洋
	持续督导的期间	2023年4月至2024年12月

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2023年	2022年		本期比上年 同期增减 (%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	3,272,370,647.53	5,080,020,423.54	3,870,162,133.56	-35.58	4,778,918,900.83	3,607,314,013.44
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,925,448,367.11	3,840,987,182.96	3,840,987,182.96	-23.84	3,551,779,242.90	3,551,779,242.90
归属于上市公司股东的净利润	-62,959,081.25	-1,797,532,562.15	-1,864,626,553.14	不适用	122,997,260.34	65,785,398.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-105,050,721.96	-1,831,622,817.63	-1,831,622,817.63	不适用	22,638,144.66	22,638,144.66
经营活动产生的现金流量净额	-128,921,177.56	-169,050,492.91	-94,168,921.85	不适用	-464,738,229.10	-731,784,694.70
	2023年末	2022年末		本期末比上 年同期末增 减(%)	2021年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	443,555,046.55	705,588,902.08	337,985,547.79	-37.14	2,472,201,644.55	2,169,785,278.29
总资产	2,983,816,134.37	32,255,635,377.27	31,362,595,570.49	-90.75	34,150,968,741.43	33,206,976,010.06

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年		本期比上年 同期增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	-0.07	-2.11	-2.18	不适用	0.14	0.08
稀释每股收益(元/股)	-0.07	-2.11	-2.18	不适用	0.14	0.08
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.12	-2.15	-2.15	不适用	0.03	0.03
加权平均净资产收益率(%)	-12.01	-114.18	-150.68	不适用	4.87	3.07
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-24.28	-148.01	-148.01	不适用	1.06	1.06

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

(1) 追溯调整或重述的原因说明

公司于 2023 年 3 月收购公司控股股东广州珠江实业集团有限公司和受同一控股股东控制的广州珠江健康资源管理集团有限公司合计持有的广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 100%的股权，因参与合并的企业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》对同一控制下企业合并的相关规定：“母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对上述报表各比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。”因此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。

(2) 营业收入：报告期内，公司完成了重大资产置换，置出房地产公司，房地产业务收入较去年同期大幅减少，导致公司本年收入较上年同期减少。

(3) 归属于上市公司股东的净利润、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润：上年同期存货存在减值迹象，计提大额存货跌价准备；本年发生重大资产置换，置入资产盈利，但受置出房地产公司 2023 年第一季度亏损以及母公司的费用支出的影响，导致公司 2023 年仍亏损。

(4) 归属于上市公司股东的净资产：本年发生资产重组，置入资产为同一控制下企业合并，公司对期初及同期数据进行重述，资产置换导致归属于上市公司股东的净资产较上年度末调整后的减少。截至 2023 年一季度末，置出房地产公司不再纳入公司合并报表范围。

(5) 总资产：本年内发生资产重组，置出房地产公司，公司总资产大幅减少。

(6) 报告期内，公司完成了重大资产置换，加权平均净资产收益率根据《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定计算。



## 八、境内外会计准则下会计数据差异

## (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

## (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

## (三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2023 年分季度主要财务数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,113,283,791.21	334,003,473.79	367,400,542.63	457,682,839.90
归属于上市公司股东的净利润	-51,121,390.21	-18,178,066.25	-6,581,342.71	12,921,717.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-71,372,219.92	-15,251,107.91	-11,777,323.62	-6,650,070.51
经营活动产生的现金流量净额	-63,844,036.15	16,819,415.11	6,921,932.43	-88,818,488.95

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2023 年金额	附注 (如适用)	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,795,847.47	注 1	-9,023,167.23	13,152,338.69
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,574,184.13		1,106,982.71	1,365,095.47
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生	-347,776.72	注 2	-27,483,611.70	29,947,078.59

的损益				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				1,517,295.60
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	27,171.54			729,993.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	15,888,340.19	注 3	71,493,034.88	64,790,332.76
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,355,120.32		4,788,445.21	998,464.95
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,978,694.92	注 4		
减：所得税影响额	1,270,797.14		1,006,015.04	4,078,617.83
少数股东权益影响额（税后）	909,144.00		5,785,413.35	8,062,865.55
合计	42,091,640.71		34,090,255.48	100,359,115.68

注 1：主要为公司从 2023 年 4 月起不再承租由广州珠江实业集团有限公司持有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，公司终止确认使用权资产确认的收益。

注 2：主要为公司持有的股票对公允价值变动收益及投资收益的影响。

注 3：本期发生同一控制下的企业合并，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司在合并前 2023 年 1-3 月实现的净利润为 15,888,340.19 元。

注 4：主要为公司本年通过非公开协议转让的形式向控股股东广州珠江实业集团有限公司的全资子公司广州珠实地产有限公司转让商业等房地产资产形成的损益。

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

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,264,150.94	注 5

注 5：截至 2022 年 12 月 31 日，公司中英益利计划债券本金 20 亿元，票面年化利率 7.20%，其中 9 亿元于 2023 年 12 月 24 日到期，11 亿元于 2024 年 1 月 8 日到期。2023 年 3 月，公司完成资产重组并收到珠江实业集团支付的本次重组第一笔现金对价，剩余 10 亿元现金对价于 2023 年 12 月 19 日支付，并按照年化 7.20%的利率支付交割日至实际还款日的利息。根据重组交易草案安排，该 10 亿元为中英保债的部分还款来源，本公司将中英益利计划债券对应的利息支出作为经常性损益列报，同时考虑到收珠江实业集团的资金占用费是用于偿还中英益利计划债券的利息，因此将该笔款项也作为经常性损益列报。

## 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
A 股股票	68,899,721.12	68,551,945.96	-347,775.16	-347,776.72
非交易性权益工具	65,669,419.62	5,273,647.42	-60,395,772.20	71,700.00
其他非流动金融资产	4,000,000.00		-4,000,000.00	-4,000,000.00
合计	138,569,140.74	73,825,593.38	-64,743,547.36	-4,276,076.72

## 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

报告期内，公司完成重大资产重组，将持有的涉房业务相关资产及负债与珠江实业集团、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服务 100% 股权进行资产置换，差额部分以现金补足。顺利实现从“地产”向“城市服务+文体运营”的战略转型。

2023 年，公司实现营业收入 327,237.06 万元，同比减少 35.58%；当期归属于母公司股东的净利润-6,295.91 万元，较去年同期减亏；当期每股收益-0.07 元；加权平均净资产收益率为-12.01%，同比增加 102.17 个百分点。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额 298,381.61 万元，同比下降 90.75%，归属于母公司所有者权益 44,355.50 万元，同比下降 37.14%。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司在管住宅、商业、公建项目等情况如下：

类别	在管项目数量 (单位：个)	在管建筑面积 (单位：平方米)
住宅（含增值服务、非业主增值服务）	148	19,401,862.35
酒店	7	165,405.05
商业写字楼	65	3,552,125.97
公共设施场馆	45	5,284,729.15
工业园	19	2,052,883.00
政府办公楼	50	1,623,212.14
商业	12	829,288.62
<b>合计</b>	<b>346</b>	<b>32,909,506.28</b>

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

截至 2023 年 12 月 31 日，公司在管体育场馆项目情况如下：

项目名称	运营起始时间	所在地点	建筑面积 (单位：平方米)
广州体育馆	2001 年 6 月	广州市	88,955.00
广州亚运城体育馆	2014 年 8 月	广州市	54,875.26
南沙体育馆	2018 年 7 月	广州市	30,236.00
台山新宁体育馆	2016 年 7 月	江门市台山市	38,772.88
济宁体育中心	2013 年 5 月	济宁市	131,600.00
枣庄市文体中心	2019 年 6 月	枣庄市	213,000.00
晋江第二体育中心	2020 年 5 月	泉州市晋江市	188,400.00
衢州市体育中心	2021 年 5 月	衢州市	245,054.00
瓯海奥体龙舟运动中心	2022 年 9 月	温州市	195,488.97
安顺市奥体中心	2022 年 1 月	安顺市	104,000.00
日照五莲体育公园	2022 年 3 月	日照市	21,040.00
昆明市呈贡区文体活动中心	2022 年 7 月	昆明市	114,296.00
重庆仙桃数据谷运动中心	2022 年 10 月	重庆市	7,576.73

开封市体育中心	/	开封市	128,000.00
杭州市萧山体育中心场馆群	2024年1月	杭州市	80,000.00
遵义市奥林匹克体育中心	2023年6月	遵义市	144,000.00
许昌体育会展中心	/	许昌市	189,011.00
新昌小球中心	/	新昌市	120,000.00
临沂奥体公园	2024年1月	临沂市	384,400.00
汕头体育中心	2024年1月	汕头市	146,400.00
土华体育公园	2021年8月	广州市	13,160.00
兰亭盛荟体育公园	2021年8月	广州市	5,000.00
江夏体育公园	2023年5月	广州市	53,168.00
陆军军医大学	2021年2月	重庆市	59,178.00
陆军勤务学院	2020年9月	重庆市	327,231.00
<b>合计</b>			<b>3,082,842.84</b>

## 二、报告期内公司所处行业情况

城市服务行业持续贯彻高质量发展的主旋律，在平衡管理规模与服务质量的同时，积极探索更加适合自身特点的发展路径，聚焦优势领域，愈发独立前行。高质量发展已经成为时代“主旋律”和“最强音”，从中央到地方纷纷出台政策规定(如国务院办公厅《关于进一步构建高质量充电基础设施体系的指导意见》、广州市住房和城乡建设局《关于广州市引入社会资本参与城镇老旧小区改造试行办法的通知》等)，提高城市功能和品质，实现城乡一体化发展，以及提升人民群众的生活质量和幸福感。城市服务企业积极参与老旧小区改造，城乡环境综合服务，加速融入社会基层治理，在满足市场需求的同时，不断拓展业务范围，丰富业务链条，进一步提升竞争力与服务力。

文体运营业务分类属于体育行业。以政策为导向：第一，发展完善全民健身，建设推广体育公园。2023年6月，国家五部门联合研制《全民健身场地设施提升行动工作方案（2023-2025年）》，提出到2025年社区15分钟健身圈实现全覆盖的目标。相关政策的支持引导逐步推进，构建更高水平的全民健身公共服务体系俨然成为国家体育发展的战略目标和未来支持重点，以体育公园为主要形式的嵌入式体育场地或将取得较大增长，以此破解全民健身场地紧缺的难题。第二，着力推动体育消费，完善赛事活动监管。2023年被定调为经济复苏年，拉动内需成为重中之重，体育消费也被视为拉动内需的重要抓手之一，体育竞赛表演业、体育培训、全民健身、智能体育均成为体育消费的重要支点。10月国家发改委等部门印发《促进户外运动设施建设与服务提升行动方案（2023—2025年）》，大力促进户外运动产业发展，满足人民群众对户外运动提质增效的新期待，把户外运动打造成为全民健身的优势产业。第三，持续深化体教融合。自国家层面出台“双减”政策以来，全国各省市体教部门均陆续实施相关政策，推动落实体育教育改革升级。在地方层面，如6月广州市教育局、体育局联合出台《关于深化体教融合促进青少年健康发展的实施方案》，从学校体育、青少年体育赛事体系、青少年体育训练等7个方面提出了体教融合的具体任务和要求。随着“双减”及体教融合的持续落实，学校体育、青少年体育将取得进一步的发展，青少年体育市场有望进一步扩大。

体育产业经济规模与消费需求稳步增长。根据国家统计局最新公布数据，2022 年全国体育产业总产出达 33,008 亿元，较上年增长 5.9%。此外，根据体育产业结构分类来看，公司主营的体育服务业在产业结构中占比由 2016 年的 35.90%提高至 2022 年的 53.9%，超过体育用品成为体育产业占比最大的类别。随着我国物质生活的日益改善、居民收入水平的稳步提高、健康意识的不断增强，体育消费结构也在不断升级，呈现出由传统实物型消费向参与型、观赏型消费转变的多元化特点。

报告期内，杭州亚运会、成都大运会等重要赛事相继举办完成，大湾区全运会进入筹备阶段，大型演艺活动市场复苏，音乐演出、展览、职业赛事等数量均大幅上升，有效带动了我国体育产业及周边产业的发展，这类体育场馆下游产业的市场需求不断扩张，促使体育场馆的经营权改革进程不断加快，体育场馆的投资主体和业主方越来越多元化，业态多元的综合运营成为体育场馆运营行业发展趋势。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

珠江股份在“十四五”期间全面围绕“1+2+N”战略框架开展业务，主营业务由城市服务、文体运营以及多业态服务三大板块开展。

#### （一）城市服务板块

主要指包括城市生活服务和城市公建服务，其中城市生活服务为社区住宅客户提供“四保一服”等物业服务和社区增值服务(主要包括上门维修保养服务、家政清洁服务、素质教育服务等)。

城市公建服务是以城市空间运营为主要方向的业务，业态包括政府机关、商业写字楼、医院、学校、交通枢纽、产业园区等，公司为细分业态提供定制化、标准化、品质化服务。

#### （二）文体运营板块

2023 年，珠江文体突出“提质增效、改革创新、转型升级、精细管理”主基调，坚持“走出去”战略，以改革推动、市场带动、机制撬动、创新驱动“四大机制”，推动总量、增量、质量三量齐升，其中：

1. 业务拓展方面：成功拓展广东、河南、山东、贵州项目 5 个，截至目前珠江文体在运营项目达 25 个。

2. 赛事活动方面：全年举办大型演艺活动 88 场次，参与人数逾 65 万人次。其中广州体育馆单场馆举办演出场次数位居全国前列；衢州薛之谦演唱会作为国内 2023 年首场举办的体育场演唱会，通过一场演唱会，唤醒一座城，用文娱活动撬动衢州当地经济 8.9 亿收入发展；2023 年 12 月 31 日，珠江文体首次作为投资方、场地运营方，与浙江卫视联手打造的 2023-2024 浙江卫视跨年晚会收官之战圆满完成。

全年共举办 318 场大型体育赛事活动，其中国际级 4 场，国家级 37 场，省级 58 场，市级 94 场，区域级 81 场。珠江文体在管的杭州、温州项目以专业顾问咨询及赛事保障服务全程护航杭州亚运会（亚残会），获亚组委加冠认定。

3. IP 规格方面：聚焦主业，积极变保障者为主办者、承办者，用活用好赛事资源提高珠江赛事 IP 规格。2023 年珠江文体承办运营了美林湖半程马拉松、广州市白云区首届“绿美江高”十公里挑战赛暨乡村振兴慈善跑；成功获得 2024-2026 年茂名滨海马拉松赛事运营权；结合大型演唱会及赛事人流，打造珠江文体“非衢不可”美食街 IP，获央媒认可，构建营收新通道。

4. 增值业务方面：珠江文体整合演出行业产业链的上下游资源，在场地出租的基础上探索开发广告赞助、场馆包厢冠名等无形资产业务，同时积极推进广告权益开发，应收尽收最大化场馆收益。

5. 品牌价值方面：珠江文体成功入选国家体育产业示范单位，成为本批次唯一一家获此殊荣的广东企业，旗下亚运城公司申报的番禺区村级男子篮球赛获评“2022 年广东省体育产业示范项目”；借势杭州亚运盛事，整合全媒体资源矩阵，形成百万级传播声浪。

### （三）多业态服务板块

珠江股份整合内外部资源，通过设立一系列专业分、子公司提供定制化、专业化、标准化服务，实现多业态全面发展。

#### 1. 高端清洁服务

具有多年五星级酒店及超甲级写字楼等高端物业保洁服务经验，广州市最早提供专业化清洁服务的公司之一，培养了一批敬业精神强、管理水平高的管理团队和技术操作规范、责任心强、吃苦耐劳、服务技能熟练的员工队伍。另配备先进的清洁设备和工具，例如无人驾驶地板清洗机、智能化室内环境传感器、高效的吸尘器、专业高效的清洁工具和清洁剂、专业舒适的工作服等，提供全包式清洁保养、开荒清洁、高空清洁、地毯清洁、石材翻新及养护、消毒服务、除四害、绿化养护等服务。

#### 2. 酒店管理服务

由国内资深酒店专家团队组建而成，提供酒店策划、顾问、设计、建设装修、管理、培训等一站式服务的酒店管理专业服务机构。主要业务：（1）酒店项目顾问咨询；（2）酒店项目托管经营；（3）酒店品牌加盟服务。以赋能为原动力，为酒店品牌加盟商提供品牌使用、派驻管理团队支持、开业支持、供应链支持、培训支持、服务支持、运营支持、销售支持、系统平台支持、渠道导流支持等一揽子赋能项目。

#### 3. 不动产租售服务

提供房地产营销策划、项目代理销售、渠道分销、不动产租赁、按揭服务、案场服务、兼职拓展、商业经营等全方位的置业服务。

#### 4. 科技服务

珠江股份紧跟物业行业发展步伐，致力于服务升级和科技创新，通过搭建 C·A·T·S 数字信息化协同体系，将数字科技赋能于物业服务，自主研发“珠江惠”智慧社区 APP 平台以“项目运营管理系统”建设为抓手，构建现代化智慧物业服务体系，为业主提供更优质便捷的在线缴费、移

动报事报修、智能门禁、医护康养、智慧停车、舆情风控等服务。利用智慧物业“线上+线下”服务模式，为社区构筑起全业态、全融合、全场景的智慧物业应用体系。

#### 5. 停车场管理服务

提供车场设施设备改造维护、车场设计规划及车场产品研发等智慧停车管理服务。

#### 6. 安保服务

提供高端勤务、科技安防、消防运营等安保服务。

### 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

#### （一）城市服务板块

##### 1. 市场化基因显著，业务外拓能力强

珠江城市服务是国企中较早有意识地注入市场化基因的企业，成立之初即积极拓展外部市场业务，市场拓展团队的素质较高，市场感良好，应变能力强，形成灵活高效的外部业务拓展模式。

##### 2. 多年精耕细作打下良好基础，品牌知名度进一步提升

珠江城市服务进入物业管理、专业保洁等领域早，经过多年的精耕细作，建立起较高的行业地位。“珠江城市服务”、“江迅清洁”等历史性、传承性品牌具有较高的品牌美誉度和影响力。

##### 3. 业态丰富且关联度高，具有城市服务全产业链优势

珠江城市服务现有业态丰富，已开展住宅、商业写字楼、政府机关、企事业单位办公、医院、学校、酒店、购物中心、公共设施场馆、交通枢纽设施、产业园区、房地产项目案场等多种空间和场景管理，积极探索全域化管理和数智创新等业务，业态之间的关联度高、可协同性和互补性强，有利于相关业务纵深拓展、提升资源利用效率和服务能力，具有综合城市服务的全产业链优势。

##### 4. 特色业态突出，细分领域具有较强竞争力

由于进入较早，且注重专业知识的积累，在行政办公、医院、高端物业保洁等若干细分领域具有一定专业优势。其中，在医院和行政办公楼的管理领域标杆项目较多，为企业在行业内赢得很高美誉度；“江迅清洁”则是高端商业、写字楼物业保洁的一面旗帜，代表着国内这一细分行业最高服务标准。

##### 5. 企业凝聚力强，员工具有强烈主人翁意识

在珠江城市服务发展过程中，形成了积极向上、开拓进取的企业文化，凝聚力强。大部分老员工具有丰富的行业经验和较高的行业地位，有很强烈的主人翁意识和企业自豪感，对品牌的忠诚度高，是企业重要的资产。大部分员工服务意识强，与客户关系良好，有利于保持较高的服务满意度、维系现有业务和拓展新业务。

#### （二）文体运营板块

##### 1. 国内较大文体运营服务提供商之一，规模优势突出



珠江文体目前在管体育场馆项目 25 个，规模体量位居全国前列。其中，在以委托运营和公私合营（PPP）模式参与场馆建设以及管理运营服务方面拥有极大优势和丰富经验，并不断向浙江、福建、重庆等经济发达地区输出其经验和服务。此外，区别于传统物业管理项目，体育场馆项目大多通过委托运营或者 PPP 模式获取，运营期可以取得 5 年以上，平均 15-17 年，甚至最高 30 年，业务现金流稳定，可持续发展能力强。

#### 2. 国内较早采用市场化运营场馆的企业，运营优势突出

自 2001 年珠江文体运营管理的广州体育馆就实现国内最早探索公司化、市场化运营模式，是国有企业中最先向体育场馆提供管理及运营服务的先驱企业。作为文体运营的一站式全链条综合服务商，珠江文体以体育场馆为媒介，提供包括赛事活动、运营管理、体育培训、顾问咨询等在内的服务，具有举办大型赛事、大型政府活动及大型商业活动等的丰富经验，是国内目前唯一成功全赛事链的专业公司。

#### 3. 国内拥有较丰富内外部资源的文体运营企业之一，整合资源优势突出

2021 年，珠江文体入选广州市首批“体育与健身”链主企业。珠江文体在当地政府的直接主导下，依托控股股东强大的国资背景资源，充分利用链主企业话语权及其技术、资本、品牌等资源优势，立足广州及湾区，通过整合产业链上、中、下游相关体育公园、社区场馆、赛事 IP、文化演艺 IP、企业年会及运动会活动等资源和业务，并逐步辐射全国，持续提升自身品牌影响力和品牌溢价。同时将抢抓粤港澳大湾区联合承办 2025 年全运会的重大机遇，以承接相关专业赛事为契机，整合大型体育场馆资源、社区体育场地资源及校园体育资源等，引领湾区文体事业高质量发展。

此外，珠江文体以战略合作方式挑选实力雄厚、行业领先、专业扎实的著名央企、民企、科研机构寻求合作，先后与同济大学建筑设计研究院，长江精工钢构，中国建筑钢构集团，中国宝冶集团，中国建筑第一、七、八工程局，中建海峡建设发展有限公司，浙江江南管理达成战略合作关系，开展体育建筑建设、设计、运营、管理、咨询及场馆项目等方面的密切合作，进一步完善了公司产业链条，增强了竞争实力。

#### 4. 国内具有行业引领性的品牌场馆运营商之一，品牌效益显著

（1）科技创新方面，珠江文体 2022 年高新技术企业申请目前已通过公示，主持研发《珠江文体智慧场馆管理系统 V1.0》目前已投用。

（2）认证资质方面，成功入选国家体育产业示范单位，是本批次唯一一家获此殊荣的广东企业，旗下项目先后获评“2022 年广东省体育产业示范单位”、“2022 年度山东省体育产业示范单位”。

（3）行业规范方面，旗下拥有 2 个省级体育产业示范单位、1 个省级体育场馆运营管理科研融合实践教学基地、1 个区域级链主企业，珠江文体的管理创新成果——《以三个转变破解体育场馆经营管理难题的实践》获得全国国企管理创新成果一等奖，成为全国体育场馆管理行业改革成功的典范。

(4) 行业荣誉方面，珠江文体自成立以来，凭借丰富的管理经验，过硬的专业素质，优良的工作作风获得过国家体育总局等六部委授予的荣誉称号，是中国大型演出场馆活力十强企业，获得过“广州市先进集体”，是 2019 年男篮世界杯表彰中唯一获得“最佳贡献奖”的比赛场馆，挂牌新三板期间被“体育产业界 BBC”的媒体公司“懒熊体育”评为“最具投资价值的新三板体育公司”。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 327,237.06 万元，同比减少 35.58%；实现归属于母公司股东的净利润-6,295.91 万元，较去年同期减亏。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,272,370,647.53	5,080,020,423.54	-35.58
营业成本	2,724,122,553.43	4,344,786,166.23	-37.30
销售费用	68,357,838.22	159,512,696.18	-57.15
管理费用	216,299,514.54	334,304,106.79	-35.30
财务费用	134,642,153.85	343,627,546.32	-60.82
研发费用	10,765,945.05	6,458,578.32	66.69
投资活动产生的现金流量净额	593,437,393.05	-21,959,371.94	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,561,411,533.47	-805,790,514.30	不适用

营业收入变动原因说明：置出房地产公司从 2023 年 4 月起不再纳入公司合并报表范围，营业收入同比减少；

营业成本变动原因说明：本年房地产板块收入较上年同期减少，成本随之减少；

销售费用变动原因说明：置出房地产公司从 2023 年 4 月起不再纳入公司合并报表范围，销售费用随之减少；

管理费用变动原因说明：主要原因为资产重组后母公司管理费用减少；以及置出房地产公司从 2023 年 4 月起不再纳入公司合并报表范围，管理费用随之减少；

财务费用变动原因说明：本次资产重组置出 21 珠实 01、22 珠实 01 两笔债券，一季度不再计提上述债券对应的利息；公司于 2023 年 3 月提前归还银行借款及珠江实业集团借款，财务费用较同期减少；

研发费用变动原因说明：珠江文体于 2022 年 7 月开始归集研发费用，故研发费用同比增加；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：受资产重组事项的影响，投资活动产生的现金流量净额为 59,343.74 万元；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因为本年未取得新增金融机构借款，并偿还金融机构借款 195,438 万元。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

报告期内，公司完成重大资产重组，将持有的涉房业务相关资产及负债与珠江实业集团、珠江健康合计持有的珠江城市服务 100% 股权进行资产置换，顺利实现从“地产”向“城市服务+文体运营”的战略转型。重组完成之后，公司的主要利润来源从房地产销售转变为城市服务、文体运营以及多业态服务。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

公司实现主营业务收入 321,261.63 万元，同比减少 36.39%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	1,799,387,290.26	1,575,983,928.56	12.42	-51.68	-50.40	减少 2.25 个百分点
物业出租	33,365,210.76	29,850,805.20	10.53	-37.36	-74.07	增加 126.68 个百分点
物业服务	1,060,059,298.11	880,918,541.74	16.90	8.01	4.22	增加 3.02 个百分点
工程结算及服务收入	254,717.11	1,249,092.71	-390.38	-99.56	-97.10	减少 416.12 个百分点
文体运营	319,549,812.05	217,643,996.08	31.89	36.35	46.54	减少 4.74 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠江嘉园	3,792,465.71	1,867,190.56	50.77	-73.89	-66.26	减少 11.13 个百分点
合肥中侨中心	31,798,047.72	28,717,636.29	9.69	-71.61	-69.83	减少 5.31 个百分点
长沙新地东方明珠	56,959,156.34	58,520,221.97	-2.74	804.42	不适用	减少 115.48 个百分点
旧有物业销售	2,233,007.62	2,771,763.55	-24.13	-87.32	180.62	减少 118.52 个百分点
长沙珠江郦城	1,535,352.34	2,350,826.21	-53.11	-95.38	-93.59	减少 42.89 个百分点
长沙珠江悦界商业中心	137,840,841.16	137,125,614.19	0.52	90.62	81.88	增加 4.78 个百分点
珠江璟园	68,692,562.70	17,196,946.70	74.97	-22.97	-45.07	增加 10.07 个百分点
珠江花玥苑	71,356,780.36	67,584,428.23	5.29	-88.49	-88.82	增加 2.79 个

						百分点
珠江云上花园	1,333,515,433.31	1,104,842,705.92	17.15	4.74	5.17	减少 0.34 个百分点
长沙四方雅苑	90,183,672.52	97,787,969.23	-8.43	-76.08	-74.84	减少 5.33 个百分点
御东雅轩	1,479,970.48	446,066.44	69.86	-13.04	1.35	减少 4.28 个百分点
物业出租	33,365,210.76	29,850,805.20	10.53	-37.36	-74.07	增加 126.68 个百分点
物业服务	1,060,059,298.11	880,918,541.74	16.90	8.01	4.22	增加 3.02 个百分点
工程结算及服务收入	254,717.11	1,249,092.71	-390.38	-99.56	-97.10	减少 416.12 个百分点
文体运营	319,549,812.05	217,643,996.08	31.89	36.35	46.54	减少 4.74 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
广东省	2,542,859,211.33	2,106,684,077.70	17.15	-45.02	-47.14	增加 3.33 个百分点
其他地区	669,757,116.96	598,962,286.59	10.57	57.25	74.14	减少 8.67 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司实现主营业务收 321,261.63 万元，较上年同期收入减少 36.39%，主要系置出房地产公司从 2023 年 4 月起不再纳入公司合并报表范围，房地产业收入、物业出租收入较去年同期减少，物业服务收入及文体运营收入均较去年同期增长。

分产品情况表中，各房地产项目营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明

房地产业		1,575,983,928.56	58.25	3,177,562,893.81	73.39	-50.40	
物业出租		29,850,805.20	1.10	115,135,325.95	2.66	-74.07	
物业服务		880,918,541.74	32.56	845,217,236.71	19.52	4.22	
工程结算及服务收入		1,249,092.71	0.05	43,057,994.54	0.99	-97.10	
文体运营		217,643,996.08	8.04	148,519,427.21	3.43	46.54	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
珠江颐德大厦			0.00	-33,353,692.98	-0.77	不适用	
长沙柏悦湾			0.00	836,617,684.09	19.32	-100.00	
珠江新岸公寓			0.00	925,796.54	0.02	-100.00	
珠江嘉园		1,867,190.56	0.07	5,534,651.96	0.13	-66.26	
合肥中侨中心		28,717,636.29	1.06	95,195,447.02	2.20	-69.83	
长沙新地东方明珠		58,520,221.97	2.16	-802,074.39	-0.02	不适用	
旧有物业销售		2,771,763.55	0.10	987,721.16	0.02	180.62	
长沙珠江酃城		2,350,826.21	0.09	36,646,146.05	0.85	-93.59	
长沙珠江悦界商业中心		137,125,614.19	5.07	75,391,677.13	1.74	81.88	
长沙珠江花城			0.00	14,541,865.94	0.34	-100.00	
珠江璟园		17,196,946.70	0.64	31,305,050.27	0.72	-45.07	
珠江花苑		67,584,428.23	2.50	604,311,755.47	13.96	-88.82	
珠江云上花园		1,104,842,705.92	40.83	1,050,512,209.22	24.26	5.17	
长沙四方雅苑		97,787,969.23	3.61	388,643,829.89	8.98	-74.84	
御东雅轩		446,066.44	0.02	440,120.72	0.01	1.35	
物业出租		29,850,805.20	1.10	115,135,325.95	2.66	-74.07	
物业服务		880,918,541.74	32.56	845,217,236.71	19.52	4.22	
工程结算及服务收入		1,249,092.71	0.05	43,057,994.54	0.99	-97.10	
文体运营		217,643,996.08	8.04	148,519,427.21	3.43	46.54	

#### 成本分析其他情况说明

主营业务分产品情况表中，房地产业各开发产品营业成本未考虑内部抵消以及合并报表层面基于存货调整为公允价值的情况下对营业成本的影响。

#### (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

√适用 □不适用

报告期内，公司完成重大资产重组，将持有的涉房业务相关资产及负债与珠江实业集团、珠江健康合计持有的珠江城市服务 100%股权进行资产置换，顺利实现从“地产”向“城市服务+文体运营”的战略转型。

根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》规定，将珠江城市服务公司纳入合并报表范围，并调整报表期初数。

**(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**√适用  不适用

报告期内，公司完成重大资产重组，重组完成之后，公司的主要利润来源从房地产销售转变为城市服务、文体运营以及多业态服务。

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况****A. 公司主要销售客户情况**√适用  不适用

前五名客户销售额 41,756.01 万元，占年度销售总额 12.77%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 23,415.53 万元，占年度销售总额 7.16%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

√适用  不适用

单位:万元币种:人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	珠江实业集团及其附属企业	23,415.53	7.16
2	客户一	6,864.30	2.10
3	客户二	6,045.78	1.85
4	客户三	3,499.20	1.07
5	客户四	1,931.20	0.59
	合计	41,756.01	12.77

**B. 公司主要供应商情况**√适用  不适用

前五名供应商采购额 33,897.86 万元，占年度采购总额 44.94%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 21,614.03 万元，占年度采购总额 28.65%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

√适用  不适用

单位:万元币种:人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	珠江实业集团及其附属企业	21,614.03	28.65
2	供应商一	7,119.18	9.44
3	供应商二	2,255.85	2.99
4	供应商三	2,154.08	2.86
5	供应商四	754.72	1.00
	合计	33,897.86	44.94

**其他说明**

报告期内向珠江实业集团及其附属企业的采购主要为 1-3 月置出房地产公司发生的采购。

**3. 费用**√适用  不适用

报告期内，公司销售费用为 6,835.78 万元，同比减少 57.15%，主要为置出房地产公司从 2023 年 4 月起不再纳入公司合并报表范围，销售费用随之减少。

报告期内管理费用为 21,629.95 万元，同比减少 35.30%，主要原因为资产重组后母公司管理费用减少；以及置出房地产公司从 2023 年 4 月起不再纳入公司合并报表范围，管理费用随之减少。

报告期内财务费用为 13,464.22 万元，同比减少 60.82%，主要为本次资产重组置出 21 珠实 01、22 珠实 01 两笔债券，一季度不再计提上述债券对应的利息；公司于 2023 年 3 月提前归还银行借款及珠江实业集团借款，财务费用较同期减少。

#### 4. 研发投入

##### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

本期费用化研发投入	10,765,945.05
本期资本化研发投入	
研发投入合计	10,765,945.05
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.33
研发投入资本化的比重（%）	

##### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	62
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.75
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	7
本科	30
专科	19
高中及以下	6
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下（不含 30 岁）	24
30-40 岁（含 30 岁，不含 40 岁）	25
40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	12
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	1
60 岁及以上	0

##### (3). 情况说明

适用 不适用

##### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

#### 5. 现金流

适用 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 4,012.93 万元，变化不大。

投资活动产生的现金流量净额为 59,343.74 万元，主要是受资产重组事项的影响。

筹资活动产生的现金流量净额为-256,141.15 万元，主要是本年未取得新增金融机构借款，并偿还金融机构借款 195,438 万元。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：元币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	1,141,355,114.81	38.25	3,057,535,347.57	9.48	-62.67	本年发生资产重组，置出部分资产，资产及负债较上年有所减少。
预付款项	6,555,268.27	0.22	28,002,435.48	0.09	-76.59	
存货	95,882,225.50	3.21	23,133,875,144.10	71.72	-99.59	
一年内到期的非流动资产	10,129,300.00	0.34	1,124,093,500.00	3.48	-99.10	
其他流动资产	12,361,541.15	0.41	801,766,139.69	2.49	-98.46	
长期股权投资	147,762,133.73	4.95	298,848,075.76	0.93	-50.56	
其他权益工具投资	5,273,647.42	0.18	65,669,419.62	0.20	-91.97	
其他非流动金融资产			4,000,000.00	0.01	-100.00	
投资性房地产	67,601,523.76	2.27	1,336,559,755.03	4.14	-94.94	
固定资产	15,771,255.59	0.53	253,393,340.21	0.79	-93.78	
使用权资产	89,662,041.45	3.00	58,418,625.60	0.18	53.48	
商誉			328,791.01	-	-100.00	
长期待摊费用	6,964,186.37	0.23	27,446,779.84	0.09	-74.63	
递延所得税资产	28,477,868.52	0.95	302,125,670.67	0.94	-90.57	
其他非流动资产			12,327,501.99	0.04	-100.00	
应付账款	135,500,827.78	4.54	1,168,848,901.89	3.62	-88.41	
预收款项	4,162,218.48	0.14	8,423,982.80	0.03	-50.59	
合同负债	135,615,196.53	4.55	5,812,963,525.74	18.02	-97.67	
应交税费	146,733,282.99	4.92	1,124,477,467.84	3.49	-86.95	
其他应付款	773,086,064.78	25.91	10,725,245,771.54	33.25	-92.79	
一年内到期的非流动负债	1,128,506,555.91	37.82	2,379,598,206.16	7.38	-52.58	
其他流动负债	5,472,444.30	0.18	239,359,613.87	0.74	-97.71	



递延所得税负债	19,411,139.41	0.65	358,399,022.85	1.11	-94.58	
租赁负债	64,979,870.32	2.18	37,531,180.33	0.12	73.14	本期租赁增加

其他说明

无

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	215,470,924.05	其他保证金、司法冻结款、履约保函等
合计	215,470,924.05	

## 4. 其他说明

适用 不适用

### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营性信息分析内容详见本节“一、经营情况讨论与分析”部分。

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

##### 2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	广州市白云区	珠江云上花园	住宅、商业	416,039.30	3,978.05	37,145.48	133,351.54	
2	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	37.63	396.00	6,869.26	
3	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	273,071.40	29.68	301.83	379.25	
4	广州市增城区	珠江花珺苑	住宅、商业	142,962.50	3,487.52	4,070.20	7,135.68	
5	广州市增城区	时光雅苑	住宅、商业	188,030.44	77.03			
6	广州市南沙区	隽浩启澜花园	住宅、商业	112,155.21	1,338.26			
7	广州市荔湾区	珠江颂璟花苑	住宅、商业	96,328.00	800.47			
8	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	451,424.00	125.00			
9	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	450,976.50	150.00	300.00	153.53	
10	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	171,281.50	6,085.82	15,723.71	13,784.08	
11	长沙市岳麓区	长沙柏悦湾	住宅、商业	195,331.35	37.50			
12	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	771,062.88	483.09	3,721.16	5,695.92	
13	长沙市开福区	长沙四方雅苑	住宅、商业	97,638.71	187.50	7,620.82	9,018.37	
14	合肥市政务文化新区	合肥中侨中心	商业	149,421.27	6,127.42	3,230.78	3,179.80	
合计				3,613,305.67	22,944.97	72,509.98	179,567.43	0

报告期内，公司共计实现销售金额 43,109.81 万元，销售面积 22,944.97 平方米，实现结转收入金额 179,567.43 万元，结转面积 72,509.98 平方米。上述除第 2 项外的房地产项目从 2023 年 4 月起不再纳入合并报表范围，故报告期末待结转房地产项目仅剩珠江璟园，待结转面积为 0 平方米。

**4. 报告期内房地产出租情况**适用 不适用**5. 报告期内公司财务融资情况**适用 不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
110,000	7.2	0

**6. 其他说明**适用 不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债与珠江实业集团、珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权进行资产置换，差额部分以现金补足。除此之外，公司另有 6,275.80 万元的对外股权投资。

**1. 重大的股权投资**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
珠江城市服务	物业管理及文体运营服务	否	收购	778,516,300.00	100%	是	长期股权投资、其他权益工具	资产置换	无	无	已全部到位	/	82,223,876.50	是	2023年4月25日	《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之标的资产过户情况的公告》（编号：2023-044）
合计	/	/	/	778,516,300.00	/	/	/	/	/	/	/		82,223,876.50	/	/	/

## 2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

## 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	68,899,721.12	-507,892.75			160,117.59			68,551,945.96
其他	65,669,419.62		792,934.71				-61,188,706.91	5,273,647.42
其他	4,000,000.00	-4,000,000.00						
合计	138,569,140.74	-4,507,892.75	792,934.71		160,117.59		-61,188,706.91	73,825,593.38

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600666	ST 瑞德	16,773,509.40	自有资金	2,319,745.95	-262,063.35					2,057,682.60	交易性金融资产
股票	300267	尔康制药	60,118,831.41	自有资金	16,728,327.75	-1,602,149.70				141,366.15	15,126,178.05	交易性金融资产

股票	601318	中国平安	291,433.32	自有资金	362,652.00	-51,697.20				18,749.88	310,954.80	交易性金融资产
股票	600594	益佰制药	118,777,143.03	自有资金	48,033,320.09	1,389,752.48					49,423,072.57	交易性金融资产
基金	940018	华泰紫金天天发货币	1,394,331.08	自有资金	1,455,675.33	18,265.02		160,117.59			1,634,057.94	交易性金融资产
合计	/	/	197,355,248.24	/	68,899,721.12	-507,892.75		160,117.59		160,116.03	68,551,945.96	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

√适用 □不适用

公司于 2023 年 1 月 19 日召开第十届董事会 2023 年第一次会议、第十届监事会 2023 年第一次会议，于 2 月 22 日召开第十届董事会 2023 年第二次会议、第十届监事会 2023 年第二次会议，于 3 月 10 日召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意公司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债与珠江实业集团、珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权进行资产置换，差额部分以现金补足，但不涉及发行股份。详见公司于 1 月 20 日披露的《第十届董事会 2023 年第一次会议决议公告》（编号：2023-001）《第十届监事会 2023 年第一次会议决议公告》（编号：2023-002）等相关公告，于 2 月 23 日披露的《第十届董事会 2023 年第二次会议决议公告》（编号：2023-013）《第十届监事会 2023 年第二次会议决议公告》（编号：2023-014）及《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》等相关公告，于 3 月 11 日披露的《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（编号：2023-022）等相关公告。

本次交易涉及的置入资产的过户事宜已办理完毕，上市公司已持有珠江城服 100%的股份，珠江城服已成为上市公司的全资子公司。详见公司于 2023 年 4 月 25 日披露的《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之标的资产过户情况的公告》（编号：2023-044）及《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》。

本次交易涉及的过渡期期间，珠江城服实现归属于母公司股东的净利润 38,898,507.74 元，在过渡期间未发生亏损，因此珠江实业集团无需现金补偿，珠江城服过渡期间产生的收益归公司享有。详见公司于 2023 年 7 月 13 日披露的《关于重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之标的资产过渡期损益情况的公告》（编号：2023-060）及《广州珠江发展集团股份有限公司 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日资产交割过渡期损益专项审计》。

公司于 2023 年 12 月 19 日收到珠江实业集团关于本次交易的第二笔款项 100,000.00 万元现金对价及其相应期间利息 5,540.00 万元，共计人民币 105,540 万元。详见公司于 2023 年 12 月 21 日披露的《关于重大资产置换及重大资产出售暨关联交易的进展公告》（编号：2023-105）。

根据《业绩补偿协议》，珠江实业集团承诺：2023-2025 年度，置入资产（珠江城服 100%股权）在每年度的净利润（以经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润为准）分别不低于 6,800.00 万元、7,400.00 万元、7,900.00 万元。珠江城服 2023 年实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 7,728.85 万元，已实现 2023 年度业绩承诺。详见公司于 2024 年 3 月 29 日披露的《关于重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之 2023 年度盈利预测实现情况说明的公告》（编号：2024-011）。

独立董事意见

本次重组系公司为实现业务及资产优化之目的而实施，符合国家有关法律、法规和规范性文件的要求，有利于进一步提高公司的综合竞争力，扩大业务规模，增强持续盈利能力及抗风险能力，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司及公司全体股东利益的情形。具体详见《独立董事关于第十届董事会 2023 年第一次会议相关事项的独立意见》。

#### (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

报告期内，公司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债进行置出。置出的资产主要包括：上市公司持有的与房地产开发业务相关的控股公司股权、参股公司股权；应收参股公司与房地产开发相关的债权；为开展房地产开发业务发行的公司债券。上述置出资产评估价及最终交易价格为 280,405.83 万元。详见公司于 2023 年 4 月 25 日披露的《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》。

#### (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

截至报告期末，公司共拥有 4 家二级子公司，具体如下：

单位：万元币种：人民币

公司名称	主要业务	本公司持股比例 (%)	注册资本	2023 年 12 月 31 日		2023 年
				总资产	净资产	净利润
珠江投资公司	自有资金投资、物业管理	90	2,000.00	5,472.91	4,521.16	78.73
珠江城市服务	物业管理	100	8,000.00	109,677.78	49,153.92	8,320.34
璟源公司	自由资金投资、企业管理	100	4,000.00	3,998.48	3,998.48	-1.52
深圳灏泽公司	项目投资、物业管理	100	300.00	0.00	-0.10	-0.01

公司本期内发生资产重组，12 家子公司从 2023 年 4 月起不再纳入公司合并报表范围，详见“第十节、九、4、处置子公司”。

截至报告期末，公司主要拥有 10 家参股公司，具体如下：

单位：万元币种：人民币

公司名称	投资成本	累计损失 (减值准备金额)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
亿华公司	4,674.00	4,674.00	41	41
东湛公司	6,500.00	6,500.00	30.23	30.23
开平恒祥公司	400.00	400.00	40	40
衢州宝冶体育建设运营有限公司	2,084.47		3	3
晋江中运体育建设发展有限公司	7,300.00		10	10
开封市广珠文化体育建设发展有限公司	3,642.69		14	14
温州中建科工奥体项目管理有限公司	399.03		1	1
三亚珠江温泉度假区有限公司	182.74		1	1



三亚浪琴坞美疗中心有限公司	57.80	10.29	45.16	45.16
遵义珠江体育文化发展有限公司	147.00		49	49
合计	25,387.73	11,584.29		

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

##### 1. 城市服务方面

行业发展回归服务本质，便是服务至上，以品质赢得市场。让客户在服务中获得高度的满足感和最好的体验感，增强用户粘性，把回归服务本质融入到企业发展战略之中，并对其内涵做出新的诠释。为保障服务品质，行业未来以标准化为基点，逐步推进“四化建设”，即服务标准化、标准产品化、产品品牌化、品牌价值化。

客户服务在密度与浓度提升后，物业服务企业通过硬件改造和软件升级，运用智慧化手段规模化运营，优化人员，提高服务效率；同时，还能够打造高效供应链，线下流量线上化，方便部分增值服务的开展。百强企业智能化建设更加理性、坚定和深入，利用物联网等技术，通过网格化管理、跨区域调度、融合线上线下服务等为各场景提供解决方案，提升人均效能。目前，百强企业已基本完成数字化基础建设，实现了停车场管理系统、收费管理系统、工单管理系统、品质管理系统、合同管理系统、采购管理系统等数字化应用全覆盖。

行业未来将会理性发展社区增值服务、拓展业务边界有利于物业服务企业改善收入结构及增厚利润。从“社区租赁、购物协助”，到“公共资源使用、房屋经纪、团购”，再到“家政服务、社区传媒服务、拎包入住服务、增值创新服务、房地产经纪服务、园区空间服务”，社区增值服务从有到全，经过多年探索与尝试，在广度和深度上都得到了较快发展。

##### 2. 文体运营方面

体育场馆是体育事业领域赖以生存和发展的基础设施，是构建社会体育公共服务体系、满足人民群众日益增长的体育文化需求的主要载体和物质基础。场馆服务业是体育产业的核心内容之一，场馆服务业是我国体育产业的重要组成部分，也是除体育用品及相关产品制造、销售之外第三大体育产业门类，其总产值已超过千亿元，已成为体育产业展示的核心平台。

伴随宏观经济下行压力增加，地方财政收缩，专业运营主体涌入，行业竞争格局进一步加剧。竞争对手从仅有的央/国企专业化体育场馆运营集团与民营企业扩展至建筑企业运营公司、体育行业上游发展商、地方国有体育产业集团。

随着体育场馆使用率的不断提升、各类市场竞争主体的涌入和体育场馆运营机构专业化水平的不断提高，体育场馆运营商在赛事运营与市场开发等方面积累的核心竞争力难以变现并持续创造增长收益。从体育场馆层面来看，功能复合与业态多元的体育服务综合体是体育场馆未来的发

展方向。从运营商层面来看，未来体育场馆运营商将逐步转型为体育产业综合运营商，走出场馆，积极拓展经营范围，承接体育赛事运营、文体活动策划、体育产业投资等相关业务，由过去单一的体育场馆运营商转型为体育产业综合运营商，甚至部分体育场馆运营商根据城市发展需要，最终成功转型为体育城市运营商，助力所在城市打造体育名城。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

**战略定位：**国内一流的智慧城市运营服务商

**战略目标：**珠江股份将在“十四五”规划期内以“科技+资本”为抓手，结合精准投资和收并购，抢占优质战略资源，优化业务布局，提升管理效能，激发组织活力，全面发展体育场馆运营、住宅、公建、商写物业管理等核心业态，围绕核心业态赋能酒店服务、环卫清洁、智慧停车、安保防护、团餐服务、维修改造、体育培训、赛事服务、演艺服务、商业零售、租售服务、绿化养护等上下游产业链，建成涵盖“全业态、全周期、全域化”的城市服务与文体运营多元业务体系，迅速做大规模、做优管理、增加营收，强化品牌，为后续发展积聚动能。中远期，以资本运作丰富业务版图，以科技赋能促进业务生态融合发展，以用心服务赢得客户和公众信赖，在综合文体产业运营、综合设施管理（IFM）和全域化服务等新赛道做大做强，带动企业实现跨越式发展，成为“国内一流的智慧城市运营服务商”，践行“提供优质服务，创造持久价值”的使命。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

**1. 做优战略规划主要方向。**把握好在珠江股份载体上融合发展的新机遇，城市服务板块要有所侧重，提升住宅基础服务品质，建立标准化作业流程，用良好的口碑换取规模的扩张和效益的提升，强化和深挖保障房与公房管理业务空间，进一步拓展公建服务市场，在医院和行政办公等细分业态建立竞争优势与行业地位；文体板块以链主企业资源为撬动，制定广州市体育与健身产业链主规划报告，充分利用链主企业话语权及其技术、资本、品牌等优势，通过整合资源和业务，引领湾区文体事业高质量发展，并逐步辐射全国。

**2. 聚焦主业蓄力深耕拓展。**城市服务板块扎根广州，深耕大湾区，围绕业务基础良好区域以及核心城市群实现业务空间布局的有序扩张。文体板块持续做大体育场馆的规模体量，拓展校园体育场地、社区场馆及体育公园等，挖掘闲置时段体育设施的运营，打通校企、企业与社区等合作通道。

**3. 构建内容体系筑牢核心。**抢抓国家“加快建设体育强国”和“繁荣发展文化事业和文化产业”等战略机遇，加快推动公司内容 IP 体系构建，形成“总部统筹植入、下属落地执行、合作形式多样、全域资源流动”的内容联动，运作具有独立知识产权和满足不同区域消费水平的体育赛事和文化演艺活动，丰富 IP 矩阵。

**4. 加快运营智慧化转型升级。**要全面贯彻党中央、国务院关于建设网络强国、数字中国、智慧社会的战略部署，城市服务板块不断更新迭代和推广应用珠江惠 APP、项目运营管理智慧平台、医疗物管数智平台等，中远期，应在现有基础上，深化珠江惠的开发，将其打造成集合优质物业服务（智能安防、智能监控、智慧访客、智慧停车等）和优质生活服务（社区零售、健身、养老、医疗、旅游、家装、租赁等）等的 C 端服务与内部管理融于一体的智慧社区 APP 平台，支撑智慧社区建设，同时紧紧围绕珠江文体的场馆运营需求，结合人工智能（AI）、5G、云计算、大数据等新一代信息技术，全面提升珠江文体的赛事活动保障能力、公益体育服务能力、场馆服务运营能力、数据要素应用能力。

**5. 推动多元化发展激发活力。**保持“以体为主、多元经营”定位，大力发展无形资产开发业务，创造营收增长点，形成崭新利润来源。城市服务板块围绕核心业态赋能酒店服务、环卫清洁、智慧停车、安防防护、团餐服务、维修改造、商业零售、租售服务、绿化养护等相关多元业务，打造上下游产业生态系统，文体板块以场馆整体运营为大背景，进一步扩大在管场馆竞赛表演市场竞争力，打造自主品牌 IP 赛事、提高赛事质量、发展职业联赛，提升冠名权价值，推动场馆冠名权业务开发。

#### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

##### 1. 政策风险

**环保治理风险：**随着社会对环境保护的重视程度增加，政府对于建筑物和小区的环保要求也在提高。物业企业需遵守环保相关政策，如垃圾分类、能源节约等，否则可能面临处罚或限制发展的风险。

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

**采购预留份额风险：**根据《广东省财政厅广东省工业和信息化厅关于进一步加强政府采购促进中小企业发展的通知》（粤财采购[2022]6 号）、《关于进一步加大政府采购支持中小企业力度的通知（财政部财库〔2022〕19 号）》：“三、提高政府采购工程面向中小企业预留份额。400 万元以下的工程采购项目适宜由中小企业提供的，采购人应当专门面向中小企业采购。超过 400 万元的工程采购项目中适宜由中小企业提供的，在坚持公开公正、公平竞争原则和统一质量标准的前提下，2022 年下半年面向中小企业的预留份额由 30%以上阶段性提高至 40%以上。”等政策文件规定，政府采购为促进中小企业健康发展，通过加强采购需求管理，落实预留采购份额、价格评审优惠、优先采购等措施，提高中小企业在政府采购中的份额，支持中小企业发展。公司在管项目合同金额 200 万元以下，200-400 万元以内项目或面临无法续约的情况，今后在市场中大

型企业参与竞争规模小的项目的机会也会减少，预计或会对公司的在管项目数量和营收、利润产生负面影响。

文体运营行业受国家相关法律法规及政策的监管，相关法律法规及政策的变动会对公司主营业务产生一定影响，例如体育赛事和大型活动审批管理规定等。公司虽已建立完善的业务管理和质量管理体系，若公司不能较好地适应相关法律法规及政策的变动，及时针对相关变化制定应对措施，则公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能将受到不利影响。

## 2. 市场风险

从行业发展来看，近几年，房企土储扩张速度放缓，销售面积不断下降，房地产增量规模收缩，物企发展也深受地产环境的影响，来源于关联房企的在管面积减少，办公、商业等多业态受到地产影响，土地成交下滑，开工建设量持续下降；公建、学校、医院等业态开工量有限，为满足规模扩张的需求，物企市场化外拓持续加码，存量项目成为众多物企的竞争标的，市场竞争日趋激烈。在地产、资本、整体经济环境等因素的影响下，公司在管规模虽进一步增加，但增量减少，增速下滑。

目前全国物业行业前 50 强均已进驻各地市抢占市场份额，今年已有百强企业与部分地市区级政府有关部门，或其国资企业合资成立城市管理平台公司，抢占城市一体化运营服务的先机。

## 3. 经营风险

在传统物业服务方面，物业企业作为劳动密集型企业，人力成本为主要成本。物业服务费定价调升困难与人力成本持续上升之间的矛盾可能导致公司利润率下降；如大量使用外包服务则可能出现因外包公司未能提供高品质服务而影响公司品牌声誉。在创新多元业务方面，重大资产重组后公司将致力于投资发展新型增值业务，业务创新的探索需要投入的资金、人力较大，预期收益难以准确评估，存在投资收益不确定性。

公司提供的文体运营服务基于签署的服务合同。虽然公司的品牌影响力、高水平服务能力、一站式服务内容、质量控制能力能较好地保障公司被选聘的持续性，但仍可能存在服务合同被终止或未能续期的风险，从而对公司的业务发展、经营业绩及财务状况造成不利影响。

### (五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》等法律法规及中国证监会及上交所相关规定，不断完善公司法人治理结构，健全公司制度体系，促进公司规范治理；加强信息披露工作，提升投资者关系管理水平。报告期内，公司持续完善内部控制体系和相应的监督制度。目前，公司法人治理结构符合相关法律法规的要求。具体如下：

#### （一）关于股东及股东大会

公司严格按照《公司法》《公司章程》及《股东大会议事规则》的有关规定，召集、召开股东大会，报告期内共召开 1 次年度股东大会和 4 次临时股东大会。公司严格遵守股东大会议事和表决程序，均有律师进行现场见证。确保全体股东，尤其是中小股东能够享有平等地位，充分行使股东权利。

#### （二）关于董事及董事会

截至目前，公司第十一届董事会由 9 名董事组成，具有不同的行业背景或专业经验。其中：独立董事 3 名，是董事会总人数的三分之一，董事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。全体董事严格按照《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》相关规定，规范董事会的召集、召开和表决程序，报告期内共召开 11 次董事会，并完成换届选举。积极参加相关培训，熟悉有关法律法规，勤勉尽责。

公司董事会根据《董事会战略委员会实施细则》《董事会审计委员会实施细则》《董事会薪酬与考核委员会实施细则》《董事会提名委员会实施细则》《董事会风险管理委员会实施细则》设战略、审计、薪酬与考核、提名及风险管理五个专业委员会。其中，审计、薪酬与考核、提名委员会中独立董事占多数并担任主任委员，各位董事充分发挥各自专业优势，提出有益的建议，为提升董事会的决策效率和水平发挥了重要作用。

#### （三）关于监事及监事会

根据《监事会议事规则》，公司监事会由 5 名监事组成，其中职工代表监事 2 人，股东代表监事 3 人。监事会人员组成结构合理，人数和结构符合法律法规要求。报告期内共召开 9 次监事会。监事会能够本着对股东负责的态度，认真履行职责，对公司治理、财务状况以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，维护公司及股东的合法权益。

#### （四）关于控股股东

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作。

#### （五）关于信息披露与透明度

公司已经制定了《信息披露管理制度》等制度加强信息披露管理工作。公司指定董事会秘书负责信息披露工作。长期以来，公司本着公开、公正、公平的原则，遵循法律法规和上市规则的规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行法定信息披露义务，并在保持一致性的基础上，自愿披露相关信息，不断提升信息披露的质量，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

#### **（六）关于投资者关系管理**

公司已经制定了《投资者关系管理制度》等制度加强董事会秘书和投资者关系事务的管理。董事会秘书作为公司与上交所之间的指定联络人，负责公司信息披露事务及投资者关系管理等，公司通过现场接待投资者来访、公司邮箱、热线电话、公司网站互动等多种途径，认真听取广大投资者关于公司各种意见和建议。

#### **（七）关于关联交易**

公司严格按照法律法规及规范性文件的要求完善公司内控体系，规范关联交易，督促控股股东及实际控制人履行各项承诺。报告期内，公司关联人与公司发生的关联交易履行了相应的程序，独立董事发表了客观、公正的独立意见，保证关联交易公正、公允，没有损害其他股东的利益。

#### **（八）关于内幕知情人管理**

公司依据《公司法》《证券法》《上市公司监管指引第5号——上市公司内幕信息知情人登记管理制度》《上海证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》等规定加强对内幕信息及内幕知情人的管理与备案。公司制定《内幕信息知情人登记管理制度》，并严格按照制度，在重大事项谋划及定期报告编制期间对内幕知情人进行了登记，要求相关人员做好保密工作，内幕登记及时上报监管部门。

报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## **二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划**

适用 不适用

公司在业务、资产、人员、财务、机构方面与控股股东、实际控制人相互独立，公司经营稳定，有独立完整的业务及自主经营能力。

业务方面，公司拥有完全独立的业务经营体系和直接面向市场独立经营的能力，主营业务收入和利润完全不依赖与实际控制人、股东及其他关联方的关联交易。

资产方面，公司拥有独立的生产设施、辅助生产设施和配套设施等资产，具有完整独立的法人财产，权属清晰明确，不存在控股股东、实际控制人及其它关联方占用公司资金、资产和其它资源的情况。

人员方面，公司董事、监事、高级管理人员均严格按照相应规定选举和聘任，公司拥有独立的劳动、人事及薪酬管理体系，公司的高级管理人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务，公司财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业兼职。董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》《公司章程》等有关规定产生，不存在法律、法规禁止的兼职情况。

财务方面，公司拥有独立的财务部门，按照《企业会计准则》《企业会计制度》及其他财务会计法规、条例，结合自身实际情况，建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，独立进行财务运作。不存在控股股东及实际控制人及其他关联方干预公司资产或共用银行账户的情况。

机构方面，公司根据《公司法》《证券法》《公司章程》等有关法律、法规和规范性文件的相关规定，建立并健全有完整的股东大会、董事会、监事会治理机构，并制定有相应的内部控制管理制度，公司独立行使经营管理职权，不存在与其他关联方合署办公的情形。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划  
适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 3 月 10 日	www. sse. com. cn	2023 年 3 月 11 日	《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（编号：2023-022）
2023 年第二次临时股东大会	2023 年 4 月 6 日	www. sse. com. cn	2023 年 4 月 7 日	《2023 年第二次临时股东大会决议公告》（编号：2023-034）
2022 年年度股东大会	2023 年 4 月 20 日	www. sse. com. cn	2023 年 4 月 21 日	《2022 年年度股东大会决议公告》（编号：2023-042）
2023 年第三次临时股东大会	2023 年 7 月 14 日	www. sse. com. cn	2023 年 7 月 15 日	《2023 年第三次临时股东大会决议公告》（编号：2023-062）
2023 年第四次临时股东大会	2023 年 11 月 22 日	www. sse. com. cn	2023 年 11 月 23 日	《2023 年第四次临时股东大会决议公告》（编号：2023-103）

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

公司 2023 年第一次临时股东大会于 2023 年 3 月 10 日在广州市东风中路 362 号颐德大厦 30 楼第一会议室召开，由公司董事会召集，董事长主持，出席会议的股东及股东代表共 64 人，代表股份 364,819,032 股，占公司表决权股份总数的 42.7458%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

公司 2023 年第二次临时股东大会于 2023 年 4 月 6 日在广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 11 楼第一会议室召开，由公司董事会召集，董事长主持，出席会议的股东及股东代表共 22 人，代表股份 346,060,283 股，占公司表决权股份总数的 40.5478%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

公司 2022 年年度股东大会于 2023 年 4 月 20 日在广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 11 楼第一会议室召开，由公司董事会召集，董事长主持，出席会议的股东及股东代表共 12 人，代表股份 345,481,431 股，占公司表决权股份总数的 40.4800%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

公司 2023 年第三次临时股东大会于 2023 年 7 月 14 日在广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 11 楼第一会议室召开，由公司董事会召集，董事长主持，出席会议的股东及股东代表共 22 人，代表股份 347,394,591 股，占公司表决权股份总数的 40.7042%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。本次股东大会的召集、召开程序、出席会议人员的资格以及表决方式、表决程序和表决结果，均符合《公司法》、《证券法》、《股东大会规则》等法律、法规、规范性文件和珠江股份《公司章程》的规定，本次股东大会通过的决议合法、有效。

公司 2023 年第四次临时股东大会于 2023 年 11 月 22 日在广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心大厦南塔 11 楼第一会议室召开，由公司董事会召集，董事长主持，出席会议的股东及股东代表共 19 人，代表股份 355,872,657 股，占公司表决权股份总数的 41.6976%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。本次股东大会的召集、召开程序、出席会议人员的资格以及表决方式、表决程序和表决结果，均符合《公司法》、《证券法》、《股东



大会规则》等法律、法规、规范性文件和珠江股份《公司章程》的规定，本次股东大会通过的决议合法、有效。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
卢志瑜	党委书记、董事长	男	54	2023-04-06	2026-07-13	0	509,600	509,600	任职前增持	64.39	是
李超佐	党委副书记、副董事长、总经理	男	46	2023-04-06	2026-07-13	0	99,000	99,000	任职前增持	35.54	是
伍松涛	董事	男	46	2020-06-29	2026-07-13	0	0	0	无	0.00	是
廖惠敏	党委副书记、董事	女	46	2023-04-06	2026-07-13	0	76,700	76,700	任职前增持	51.51	是
郭宏伟	董事	男	57	2020-06-29	2026-07-13	0	0	0	无	8.00	否
刘爱明	董事	男	55	2020-06-29	2026-07-13	0	0	0	无	8.00	否
石水平	独立董事	男	49	2021-11-17	2026-07-13	0	0	0	无	8.00	否
毕亚林	独立董事	男	53	2021-11-17	2026-07-13	0	0	0	无	8.00	否
陈琳	独立董事	女	56	2023-07-14	2026-07-13	0	0	0	无	3.70	否
钟小萍	监事会主席	女	54	2022-09-14	2026-07-13	0	0	0	无	0.00	是
耿富华	监事	女	46	2020-06-29	2026-07-13	0	0	0	无	0.00	是
刘霞	监事	女	35	2022-09-14	2026-07-13	0	0	0	无	0.00	是
王秋云	职工代表监事	女	51	2023-07-05	2026-07-13	0	0	0	无	14.84	是
陈彦	职工代表监事	女	39	2023-07-05	2026-07-13	100	6,100	6,000	任职前增持	12.63	是
陆伟华	副总经理、董事会秘书、总法律顾问	女	51	2023-04-12	2026-07-13	0	110,000	110,000	自愿增持	50.45	是
郑蓓	副总经理	女	39	2023-04-12	2026-07-13	0	25,000	25,000	任职前增持	50.45	是
喻勇	副总经理	男	47	2023-04-12	2026-07-13	0	38,500	38,500	任职前增持	50.45	是
金沅武	财务总监	女	45	2023-04-12	2026-07-13	0	0	0	无	50.45	否
张研（离任）	党委书记、董事长	男	50	2020-06-29	2023-04-06	0	0	0	无	27.45	是
答恒诚（离任）	董事	男	51	2020-06-29	2023-04-06	70,800	70,800	0	无	0.00	是

汪能平（离任）	董事、副总经理	男	49	2020-06-29	2023-04-06、 2023-04-12	0	0	0	无	20.95	是
徐勇（离任）	独立董事	男	65	2017-06-29	2023-07-14	0	0	0	无	4.31	否
卢梅英（离任）	职工代表监事	女	44	2020-06-03	2023-07-05	0	0	0	无	13.00	是
金沅武（离任）	职工代表监事	女	45	2020-06-03	2023-03-28	0	0	0	无	13.04	否
白宇清（离任）	职工代表监事	男	56	2023-03-28	2023-07-05	1,300	1,300	0	无	0.00	是
马彦翔（离任）	副总经理	男	58	2020-07-07	2023-04-12	0	0	0	无	20.95	是
任明霞（离任）	副总经理	女	40	2020-07-28	2023-04-12	0	0	0	无	20.95	是
覃宪姬（离任）	财务总监、 董事会秘书	女	49	2018-09-30、 2019-03-28	2023-04-12	0	0	0	无	20.95	是
合计	/	/	/	/	/	72,200	937,000	864,800	/	558.01	/

备注：1. 公司于 2023 年 4 月 14 日披露《关于高级管理人员增持公司股份的自愿性公告》（编号：2023-041），公司副总经理、董事会秘书、总法律顾问陆伟华女士于 2023 年 4 月 13 日增持本公司股份 110,000 股。其他董监高报告期内持股变动均为任职公司董监高前的持股变动。

2. 公司报告期内完成重大资产置换及重大资产出售暨关联交易，置入控股股东珠江实业集团及广州珠江健康资源管理集团有限公司合计持有珠江城市服务 100% 股权、置出房地产开发业务（后珠江实业集团成立全资子公司广州珠实地产有限公司），“在公司关联方获得报酬”是指整个报告期内存在在公司关联方获得报酬的情况。

姓名	主要工作经历
卢志瑜	男，1970 年 4 月生，中共党员，大学本科学历，工学学士学位，高级工程师，一级注册建造师、注册监理工程师、房地产估价师。曾任广州好世界综合大厦有限公司筹备处报建负责人；广州珠江实业集团有限公司房地产开发部、工程事业部职员；广州珠江监理咨询集团有限公司（曾用名：广州珠江工程建设监理有限公司）总经理助理、副总经理；海南珠江国际置业有限公司副总经理；广州珠江建设发展有限公司（曾用名：广州市住宅建设发展有限公司）党委书记、董事长、总经理；广州珠江住房租赁发展投资有限公司、广州华侨房产开发有限公司党委书记、董事长等职务。现任广州珠江城市管理服务集团股份有限公司党委书记、董事长、总经理，本公司党委书记、董事长。
李超佐	男，1978 年 10 月生，中共党员，研究生学历，管理学博士学位，讲师（中级）。曾任广东外语外贸大学国际工商管理学院人力资源管理系教师；广州珠江实业集团有限公司人力资源部副总经理、总经理、党委组织部部长等职务，曾暂时承担广州珠江实业集团有限公司董事会秘书工作。现任广州珠江体育文化发展股份有限公司党总支书记、董事长，本公司党委副书记、副董事长、总经理。

伍松涛	男，1978 年 10 月生，中共党员，大学本科学历，会计硕士学位，高级会计师。曾任中山大学财务与国资管理处会计科副科长，中山大学财务与国资管理处核算四室科长、科研经费管理科科长，中山大学财务与国资管理处科研经费管理科科长，广州珠江实业集团有限公司财务部高级专业经理、副总经理等职。现任广州珠江实业集团有限公司财务金融中心总经理，本公司董事。
廖惠敏	女，1978 年 2 月生，中共党员，大学本科学历，法学学士学位，持有法律职业资格、国有企业三级法律顾问。曾任广州珠江建设发展有限公司（曾用名：广州市住宅建设发展有限公司）法律事务部副部长、审计和法律部副部长、资产监督部部长、总经理助理、纪委书记、党委副书记、工会主席等职务。现任广州珠江城市管理服务集团股份有限公司党委副书记，本公司党委副书记、董事。
郭宏伟	男，1967 年 9 月生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级经济师。现任粤港澳大湾区产园联盟理事长，深圳市产业园区发展促进会执行会长，深圳市创新企业育成研究院有限公司执行董事兼总经理、院长，广州工业投资控股集团有限公司外部董事，本公司董事。
刘爱明	男，1969 年 8 月生，中共党员，研究生学历，硕士学位。曾任中海地产深圳公司总经理，万科集团执行副总裁，重庆协信集团 CEO 等。现任中城新产业控股集团有限公司董事长（创始人），深圳市万行公益基金会会长，深圳市产城融合促进会会长，本公司董事。
石水平	男，1975 年 5 月生，中共党员，研究生学历，博士学位。现任暨南大学教授，广州市广百股份有限公司独立董事，山河智能股份有限公司独立董事，广州农村商业银行股份有限公司外部监事，本公司独立董事。
毕亚林	男，1971 年 8 月生，研究生学历，博士学位。曾任广州市水务投资集团有限公司外部董事，广州市建筑集团有限公司外部董事，广州市律师协会副会长，广州市政协委员，广州市政协提案委员会委员。现任广东天一星际律师事务所主任，广东省党外知识分子联谊会副秘书长，广州市新的社会阶层人士联谊会副会长，广东省律师协会副会长，广东省政协常委，广东省政协提案委员会委员，广东丸美生物技术股份有限公司独立董事，山河智能装备股份有限公司独立董事，广州交通投资集团有限公司外部董事，广州市城市建设投资集团有限公司外部董事，本公司独立董事。
陈琳	女，1968 年 2 月生，研究生学历，博士学位。现任广州大学管理学院教授，房地产研究所所长。学术兼职包括亚洲开发银行（ADB）项目评价专家、广州市人民政府重大行政决策咨询专家、广东省科技厅科技咨询专家、广州市科信局科技咨询专家、广东省、市房地产业协会专家委员会委员、广州市土地开发中心评标专家等。本公司独立董事。
钟小萍	女，1970 年 1 月出生，大学本科学历，经济学、理学双学士，会计师、高级国际财务管理师。曾任广州珠江实业集团有限公司财务部助理会计师、专业经理、高级专业经理、副总经理等职，现任广州珠江实业集团有限公司审计部总经理/监事会办公室主任、职工监事，本公司监事会主席。
耿富华	女，1978 年 7 月生，大学本科学历，经济学学士，会计师。曾任广州市高科通信技术股份有限公司会计主管，固力保安制品有限公司会计，广州珠江实业集团有限公司审计部审计专员、专业经理、助理高级专业经理等职，现任广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理/监事会办公室副主任，本公司监事。
刘霞	女，1989 年 4 月出生，研究生学历，法学硕士。曾任广州市中级人民法院审判监督庭法官助理、广州珠江实业集团有限公司资产运营部（法律事务部）高级主管，现任广州珠江实业集团有限公司法律合规部专业经理，本公司监事。

王秋云	女，1973 年 9 月生，民建会员，大学本科学历，政工师、助理会计师、健康管理师。曾任广州珠江实业集团有限公司债权债务管理部行政主管、资产运营部行政主管、工会干事、营销管理部专业经理，广州珠江发展集团股份有限公司（曾用名：广州珠江实业开发股份有限公司）客户管理部高级经理，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司办公室副主任。现任广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会副主席，本公司职工监事。
陈彦	女，1985 年 8 月生，中共党员，大学本科学历，中级经济师、二级人力资源管理师。曾任广州市人民政府外事办公室科员，广州珠江实业集团有限公司办公室高级主管，广州珠江体育文化发展股份有限公司行政人事部、战略投资部副经理。现任广州珠江体育文化发展股份有限公司行政人事部总监，本公司职工监事。
陆伟华	女，1973 年 8 月生，中共党员，大学本科学历，法律硕士学位，经济师，持有法律职业资格证。曾任广州珠江实业集团有限公司资产运营部高级专业经理、开发拓展部副总经理、资产运营部（法律事务部）副总经理、法律合规部副总经理、副总法律顾问、本公司监事会主席、广州珠江住房租赁发展投资有限公司副总经理兼总法律顾问等职，现任广州珠江城市管理服务集团股份有限公司副总经理兼总法律顾问，本公司副总经理、董事会秘书、总法律顾问。
郑蓓	女，1985 年 5 月生，中共党员，大学本科学历，文学学士学位。曾任广州岭南集团控股股份有限公司职员、广州市白云区国土空间规划编制研究中心员工、广州市方圆房地产发展有限公司开发管理部开发主管、广州珠江实业集团有限公司开发拓展部专业经理、广州龙湖（广州市振梁房地产有限公司）报建中心总监、广州珠实城市更新发展有限公司投资总监、广州市城德房地产开发有限公司总经理助理等职。现任广州珠江城市管理服务集团股份有限公司副总经理，本公司副总经理。
喻勇	男，1977 年 7 月生，中共党员，在职大学本科学历，物业管理师、初级房地产经济师。1996 年 5 月参加工作，曾任广州好世界广场物业管理公司保安部副主任、广州珠江物业酒店管理有限公司佛山分公司项目经理、副总经理、总经理、广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾一分公司总经理、临时负责珠江城市服务湾一分公司党支部工作、湾四分公司总经理、阳江市阳珠城市服务有限公司总经理等职。现任广州珠江城市管理服务集团股份有限公司副总经理，本公司副总经理。
金沅武	女，1979 年 8 月生，中共党员，大学本科学历，管理学学士学位，会计师。2001 年 7 月参加工作，曾任广州珠江发展集团股份有限公司（曾用名：广州珠江实业开发股份有限公司）计划财务部员工、计划财务部副经理、审计部经理、财务资金中心总经理等职。现任广州珠江城市管理服务集团股份有限公司财务负责人，本公司财务总监。
张研（离任）	男，1974 年 10 月生，本科学历，理学硕士，中共党员。曾任广州市城市规划局荔湾分局科员、副科长、科长，广州市国资委副处长、处长，越秀地产股份有限公司总经理助理，广州珠江实业集团有限公司总经理助理，本公司党委书记、董事长等职。
答恒诚（离任）	男，1973 年 2 月生，本科学历，经济师，中共党员。曾任广州市第一建筑工程有限公司房地产开发部科员、办公室副主任、房地产开发部副主任，广州市建筑集团有限公司房地产开发经营分公司经理助理、副经理、经理，广州珠江实业集团有限公司副总经济师，广州市城实投资有限公司董事长、总经理，本公司党委副书记、总经理，广州城市更新集团有限公司党总支书记、董事长，本公司董事等职。
汪能平（离任）	男，1975 年 12 月生，本科学历，物流管理师、房地产经纪人。曾任中海地产营销中心助理总经理，万科集团企划部高级营销经理，武汉万科营销总监，美林基业集团总裁助理，金地集团广州副总经理，广州珠江实业集团有限公司营销管理部总经理，本公司董事、副总经理等职。

徐勇（离任）	男，1959年9月生，研究生学历，经济学、管理学硕士。曾任中山大学管理学院教授、博士生导师，本公司独立董事等职。
卢梅英（离任）	女，1980年1月生，研究生学历，工商管理硕士学位，国际注册内部审计师，中共党员。曾任毕马威（华振）会计师事务所广州分所审计专员，安利（中国）日用品有限公司曾任高级审计主任、高级会计主任，广东广发国际金融咨询有限公司高级财务分析主任，本公司监察审计部副经理、纪检监察室主任、纪检室主任、纪委办公室主任、职工监事等职。
白宇清（离任）	男，1968年2月生，大学专科学历，建筑工程管理工程师。曾任本公司报批报建部总经理等职。
马彦翔（离任）	男，1966年5月生，工商管理硕士学位，工程师，中共党员。曾任广州工程承包总公司下属珠江水泥厂项目工程管理员，广州工程承包总公司下属海南建设开发公司工程管理员、工程管理科副科长，广州工程总承包集团有限公司下属广州协荣发展股份有限公司工程科科长、总经理助理、副总经理、总经理，广州市东建实业集团有限公司副总经理，广州市城实投资有限公司总经理、董事长，深圳珠江实业公司总经理、惠州珠江实业有限公司及珠海珠江中星房产有限公司董事长、总经理兼大亚湾分公司负责人、大连珠江国际大厦有限公司董事长、广州珠江实业集团有限公司惠阳分公司负责人，本公司副总经理等职。
任明霞（离任）	女，1984年10月生，研究生学历，管理学硕士，经济师，中共党员。曾任广州市万科房地产有限公司投资经理，越秀地产投资部投资策划高级经理，越秀地产城市更新集团高级总监、总经理助理，轨道交通事业部兼规划设计研究部总经理，越秀地产大湾区轨道交通开发公司总经理助理、投资发展部总经理、综合管理部总经理、法律审计部总经理，本公司副总经理等职。
覃宪姬（离任）	女，1975年2月出生，本科学历，经济学学士，高级经济师、审计师、国际注册内部审计师，中共党员。曾任广州地铁集团有限公司监察审计部员工、副部长，广州金融控股集团有限公司财务部副总经理，广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理，本公司董事会秘书、财务总监等职。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
伍松涛	广州珠江实业集团有限公司	财务金融中心总经理	2020.07	至今
钟小萍	广州珠江实业集团有限公司	审计部总经理/监事会办公室主任, 职工监事	2020.07 2020.12	至今
耿富华	广州珠江实业集团有限公司	审计部副总经理/监事会办公室副主任	2020.07	至今
刘霞	广州珠江实业集团有限公司	法律合规部专业经理	2019.07	至今
在股东单位任职情况的说明	无			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
卢志瑜	中国物业管理协会	理事	2022年9月	至今
	广东省物业管理行业协会	副会长	2022年9月	至今
李超佐	广州市篮球协会	副主席	2023年11月	至今
伍松涛	广州珠江体育文化发展股份有限公司	监事会主席	2020年4月	至今
	广州珠实投资基金管理有限公司	董事长	2021年2月	至今
	广州珠实地产有限公司	董事	2023年3月	至今
	广州绿色基础设施产业投资基金管理有限公司	董事	2017年8月	至今
	清远市广州后花园有限公司	监事	2020年5月	至今
廖惠敏	广州市物业管理行业协会	常务副会长	2023年11月	至今
	广州市物业管理行业协会	党群工作委员会主任	2023年5月	至今
郭宏伟	粤港澳大湾区产业园联盟	理事长	2021年9月	至今
	深圳市产业园区发展促进会	执行会长(法定代表人)	2018年6月	至今
	深圳市创新企业育成研究院有限公司	执行董事兼总经理、院长	2013年4月	至今
	广州工业投资控股集团有限公司	外部董事	2019年12月	至今

	深圳市创新育成投资管理有限公司	执行董事, 总经理	2015 年 6 月	至今
	深圳市同人创业投资管理有限公司	监事	2001 年 4 月	至今
刘爱明	中城新产业控股集团有限公司	董事长 (创始人)	2015 年 6 月	至今
	深圳茂海置业有限公司	董事	2018 年 5 月	至今
	深圳市嘉盛建筑工程有限公司	监事	2018 年 8 月	至今
	深圳市中城润益置业有限公司	董事	2018 年 6 月	至今
	华城新产业 (深圳) 有限公司	董事	2021 年 9 月	至今
	力合中城创新发展 (深圳) 有限公司	董事	2016 年 12 月	至今
	佛山市明顺鼎越置业有限公司	董事	2021 年 6 月	至今
	昆明南亚农村产权流转服务股份有限公司	董事	2018 年 6 月	至今
	华城新产业投资 (佛山) 有限公司	董事	2021 年 8 月	至今
	中科龙岗 (深圳) 投资管理有限公司	董事长	2015 年 6 月	至今
	深圳品颂投资管理有限公司	总经理	2015 年 6 月	至今
	深圳市融鑫交易平台投资管理有限公司	董事	2015 年 12 月	至今
	润城新产业 (深圳) 有限公司	董事	2021 年 3 月	至今
	深圳茂海房地产开发有限公司	董事	2018 年 5 月	至今
	深圳市康帕斯产业服务有限公司	董事	2016 年 6 月	至今
	深圳市指南者产业服务有限公司	董事	2016 年 12 月	2024 年 2 月
	中城普航科技发展 (深圳) 有限公司	董事	2018 年 9 月	至今
	中科城新产业发展 (广州) 有限公司	董事	2020 年 1 月	至今
	香港金昇新产业发展有限公司深圳代表处	负责人	2022 年 1 月	至今
	广东艾勒可科技有限公司	董事	2017 年 6 月	至今
	深圳市万行公益基金会	会长	2020 年 5 月	至今
深圳市产城融合促进会	会长	2022 年 6 月	至今	
石水平	暨南大学	教授	2020 年 10 月	至今



	广州市广百股份有限公司	独立董事	2022 年 12 月	至今
	山河智能股份有限公司	独立董事	2022 年 7 月	至今
	御银科技股份有限公司	独立董事	2023 年 1 月	2023 年 12 月
	广州农村商业银行股份有限公司	外部监事	2021 年 3 月	至今
	广东四会农村商业银行股份有限公司（非上市公司）	独立董事	2020 年 12 月	至今
毕亚林	广东天一星际律师事务所	主任	2005 年 8 月	至今
	广东省党外知识分子联谊会	副秘书长	2015 年 11 月	至今
	广州市新的社会阶层人士联谊会	副会长	2016 年 12 月	至今
	广东省律师协会	副会长	2021 年 12 月	至今
	广东省政协	常委	2023 年 1 月	至今
	广东省政协提案委员会	委员	2018 年 1 月	至今
	广东丸美生物技术股份有限公司	独立董事	2018 年 5 月	至今
	山河智能装备股份有限公司	独立董事	2022 年 8 月	至今
	广州交通投资集团有限公司	外部董事	2020 年 1 月	至今
	广州市城市建设投资集团有限公司	外部董事	2021 年 8 月	至今
陈琳	广州大学管理学院	教授	2006 年 12 月	至今
钟小萍	广州珠江商业经营管理有限公司	监事	2020 年 5 月	至今
	苏交科集团股份有限公司	监事	2021 年 9 月	至今
	韶关市瑞枫投资有限公司	董事	2018 年 5 月	至今
	广州增绿投资有限公司	董事	2019 年 12 月	至今
	广州珠实地产有限公司	监事	2023 年 3 月	至今
耿富华	广州珠实城市更新发展有限公司	监事	2019 年 7 月	2023 年 5 月
	广州城市更新集团有限公司	监事会主席	2022 年 1 月	至今
刘霞	瑞士中星投资有限公司	董事	2022 年 1 月	2023 年 7 月
陆伟华	广东世外高人健康产业发展有限公司	董事	2018 年 3 月	至今
	广州珠江实业绿洲房	董事	2018 年 3 月	至今

	地产发展有限公司			
	广州麓翠苑房地产开发有限公司	董事	2018年3月	至今
	韶关市瑞枫投资有限公司	董事	2018年6月	至今
	广州富旭教育咨询有限公司	董事	2017年8月	至今
	清远市中怡物业发展有限公司	董事	2017年8月	至今
喻勇	广州市城市运营协会	副会长	2023年5月	至今
在其他单位任职情况的说明	无			

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事在公司领取津贴，津贴标准由公司股东大会决定。公司高级管理人员报酬由董事会薪酬与考核委员会、董事会考核决策。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	不适用
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	不适用
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	参照广州市同行业同规模企业的薪酬水平。在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的报酬按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司薪酬制度确定。外部董事（控股股东单位任职的董事除外）及独立董事每年可领取税前8万元的津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计数为558.01万元。

### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张研	董事长	离任	离任
答恒诚	董事	离任	离任
汪能平	董事、副总经理	离任	离任
卢志瑜	董事长	选举	选举
李超佐	副董事长、总经理	选举	选举
廖惠敏	董事	选举	选举
徐勇	独立董事	离任	离任
陈琳	独立董事	选举	选举
卢梅英	职工代表监事	离任	离任
金沅武	职工代表监事	离任	离任
白宇清	职工代表监事	选举	选举

白宇清	职工代表监事	离任	离任
王秋云	职工代表监事	选举	选举
陈彦	职工代表监事	选举	选举
马彦翔	副总经理	离任	离任
任明霞	副总经理	离任	离任
覃宪姬	财务总监、董事会秘书	离任	离任
陆伟华	副总经理、董事会秘书、总法律顾问	聘任	聘任
郑蓓	副总经理	聘任	聘任
喻勇	副总经理	聘任	聘任
金沅武	财务总监	聘任	聘任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明：

公司已于 2023 年 3 月 20 日、2023 年 4 月 6 日召开第十届董事会 2023 年第三次会议、2023 年第二次临时股东大会，审议通过《关于选举董事的议案》，选举卢志瑜、李超佐、廖惠敏为公司董事。详见公司分别于 2023 年 3 月 22 日及 4 月 7 日发布的《第十届董事会 2023 年第三次会议决议公告》（编号：2023-023）《关于选举董事的公告》（编号：2023-024）及《2023 年第二次临时股东大会决议公告》（编号：2023-034）。

2023 年 4 月 12 日，公司召开第十届董事会 2023 年第五次会议审议通过《关于选举董事长的议案》《关于选举副董事长的议案》《关于聘任总经理的议案》《关于聘任副总经理的议案》《关于聘任董事会秘书的议案》《关于聘任总法律顾问的议案》《关于聘任财务总监的议案》。选举卢志瑜为董事长，选举李超佐为副董事长、聘任李超佐为总经理，聘任陆伟华、郑蓓、喻勇为副总经理，聘任陆伟华为董事会秘书、总法律顾问，聘任金沅武为财务总监。详见公司于 2023 年 4 月 13 日发布的《第十届董事会 2023 年第五次会议决议公告》（编号：2023-036）《关于选举董事长、副董事长及聘任高级管理人员、证券事务代表的公告》（编号：2023-037）。

2023 年 6 月 28 日，公司召开第十届董事会 2023 年第七次会议、第十届监事会 2023 年第五次会议分别审议通过《关于董事会换届选举的议案》《关于监事会换届选举的议案》。详见公司于 2023 年 6 月 29 日发布的《第十届董事会 2023 年第七次会议决议公告》（编号：2023-054）《第十届监事会 2023 年第五次会议决议公告》（编号：2023-055）。

2023 年 7 月 5 日，公司召开第二届第十四次职工代表大会，选举王秋云女士、陈彦女士担任公司职工代表监事，详见《关于选举职工代表监事的公告》（编号：2023-059）。

2023 年 7 月 14 日，公司召开 2023 年第三次临时股东大会审议通过《关于选举董事的议案》，选举卢志瑜、李超佐、伍松涛、廖惠敏、郭宏伟、刘爱明为公司董事；审议通过《关于选举独立董事的议案》，选举石水平、毕亚林、陈琳为公司独立董事；审议通过《关于选举监事的议案》，选举钟小萍、耿富华、刘霞为公司监事。详见《2023 年第三次临时股东大会决议公告》（编号：2023-062）。

2023年7月20日，公司召开第十一届董事会2023年第一次会议，审议通过《关于选举第十一届董事会董事长的议案》《关于选举第十一届董事会副董事长的议案》《关于选举第十一届董事会各专门委员会委员的议案》《关于聘任总经理的议案》《关于聘任副总经理的议案》《关于聘任董事会秘书的议案》《关于聘任总法律顾问的议案》《关于聘任财务总监的议案》，详见《第十一届董事会2023年第一次会议决议公告》（编号：2023-063）。同日，公司召开第十一届监事会2023年第一次会议，审议通过《关于选举第十一届监事会主席的议案》，详见《第十一届监事会2023年第一次会议决议公告》（编号：2023-064）。至此，公司完成换届，详见《关于第十一届董事会、监事会换届完成及聘任高级管理人员、证券事务代表的公告》（编号：2023-065）。

#### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

#### (六) 其他

适用 不适用

### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会 2023年第一次 会议	2023年1 月19日	1、逐项审议通过《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》； 2、审议通过《关于〈广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》； 3、审议通过《关于公司本次交易构成重大资产重组且构成关联交易的议案》； 4、审议通过《关于公司本次交易不构成〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十三条规定的重组上市情形的议案》； 5、逐项审议通过《关于签署附生效条件的〈资产置换协议〉〈资产出售协议〉〈业绩补偿协议〉的议案》； 6、审议通过《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条和〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》； 7、审议通过《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》； 8、审议通过《关于公司本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》； 9、审议通过《关于确保公司填补回报措施得以切实履行的承诺的议案》； 10、审议通过《关于批准本次交易相关审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》； 11、审议通过《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》； 12、审议通过《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及

		提交法律文件的有效性的说明的议案》； 13、审议通过《关于本次交易相关主体不存在依据〈上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管〉第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》； 14、审议通过《关于公司本次交易首次公告前 20 个交易日股票价格涨幅未构成异常波动的议案》； 15、审议通过《关于提请公司股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》； 16、审议通过《关于重大资产重组完成后新增关联担保的议案》； 17、审议通过《关于新设全资子公司承接本次交易所涉的部分珠江城服股权的议案》； 18、审议通过《关于〈广州珠江发展集团股份有限公司本次重大资产重组项目涉及房地产业务之专项自查报告〉的议案》； 19、审议通过《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》； 20、审议通过《关于修改公司章程部分条款的议案》。
第十届董事会 2023 年第二次 会议	2023 年 2 月 22 日	1、逐项审议通过《关于签署附条件生效的〈资产置换协议〉〈资产出售协议〉〈业绩补偿协议〉〈资产出售协议之补充协议〉的议案》； 2、审议通过《关于重大资产重组完成后新增关联担保的议案（更新）》； 3、审议通过《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案（更新）》； 4、审议通过《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》。
第十届董事会 2023 年第三次 会议	2023 年 3 月 20 日	1、审议通过《关于选举董事的议案》； 2、审议通过《关于提请召开 2023 年第二次临时股东大会的议案》。
第十届董事会 2023 年第四次 会议	2023 年 3 月 30 日	1、审议通过《2022 年年度报告全文及摘要》； 2、审议通过《2022 年度董事会工作报告》； 3、审议通过《2022 年度内部控制评价报告》； 4、审议通过《2022 年度内部控制审计报告》； 5、审议通过《2022 年度社会责任报告》； 6、审议通过《2022 年度总经理工作报告》； 7、审议通过《关于 2022 年度计提资产减值准备的议案》； 8、审议通过《2022 年度财务决算报告》； 9、审议通过《2022 年度利润分配预案》； 10、审议通过《2022 年度董事会审计委员会履职情况报告》； 11、审议通过《关于提请召开 2022 年年度股东大会的议案》； 12、听取关于《2022 年度独立董事述职报告》。
第十届董事会 2023 年第五次 会议	2023 年 4 月 12 日	1、审议通过《关于选举董事长的议案》； 2、审议通过《关于选举副董事长的议案》； 3、审议通过《关于聘任总经理的议案》； 4、审议通过《关于聘任副总经理的议案》； 5、审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》； 6、审议通过《关于聘任总法律顾问的议案》； 7、审议通过《关于聘任财务总监的议案》； 8、审议通过《关于聘任证券事务代表的议案》。
第十届董事会 2023 年第六次	2023 年 4 月 28 日	审议通过《2023 年第一季度报告》。

会议		
第十届董事会 2023 年第七次 会议	2023 年 6 月 28 日	1、审议通过《关于董事会换届选举的议案》； 2、审议通过《关于修订〈公司章程〉〈董事会议事规则〉部分条款的议案》； 3、审议通过《关于预计日常关联交易的议案》； 4、审议通过《关于调整公司内设机构的议案》； 5、审议通过《关于提请召开 2023 年第三次临时股东大会的议案》。
第十一届董事 会 2023 年第一 次会议	2023 年 7 月 20 日	1、审议通过《关于选举第十一届董事会董事长的议案》； 2、审议通过《关于选举第十一届董事会副董事长的议案》； 3、审议通过《关于选举第十一届董事会各专门委员会委员的议案》； 4、审议通过《关于聘任总经理的议案》； 5、审议通过《关于聘任副总经理的议案》； 6、审议通过《关于聘任董事会秘书的议案》； 7、审议通过《关于聘任总法律顾问的议案》； 8、审议通过《关于聘任财务总监的议案》； 9、审议通过《关于聘任证券事务代表的议案》。
第十一届董事 会 2023 年第二 次会议	2023 年 8 月 28 日	1、审议通过《2023 年半年度报告全文及摘要》； 2、审议通过《关于续聘 2023 年度会计师事务所的议案》； 3、审议通过《关于会计政策变更的议案》。
第十一届董事 会 2023 年第三 次会议	2023 年 10 月 27 日	1、审议通过《2023 年第三季度报告》； 2、审议通过《关于修订〈内部审计工作制度〉的议案》； 3、审议通过《关于修订〈董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度〉的议案》； 4、审议通过《关于修订〈募集资金管理制度〉的议案》。
第十一届董事 会 2023 年第四 次会议	2023 年 11 月 6 日	1、审议通过《关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案》； 2、逐项审议通过《关于公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的议案》； 3、审议通过《关于〈2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告〉的议案》； 4、审议通过《关于〈2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案〉的议案》； 5、审议通过《关于〈2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金使用及其可行性分析报告〉的议案》； 6、审议通过《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》； 7、审议通过《关于设立向特定对象发行股票募集资金专用账户的议案》； 8、审议通过《关于向特定对象发行股票摊薄即期回报及填补措施和相关主体承诺的议案》； 9、审议通过《关于公司本次向特定对象发行股票涉及关联交易的议案》； 10、审议通过《关于公司与认购对象签署〈附条件生效的股份认购协议〉的议案》； 11、审议通过《关于提请股东大会批准广州珠江实业集团有限公司免于发出要约增持公司股份的议案》； 12、审议通过《关于制定公司〈未来三年（2023 年至 2025 年）股东分红回报规划〉的议案》；

		13、审议通过《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次向特定对象发行股票相关事宜的议案》； 14、审议通过《关于公司最近三年一期非经常性损益的审核报告的议案》； 15、审议通过《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的议案》； 16、审议通过《关于公司涉及房地产业务之专项自查报告的议案》； 17、审议通过《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》； 18、审议通过《关于非公开协议转让资产暨关联交易的议案》； 19、审议通过《关于提请召开临时股东大会的议案》。
--	--	---

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
卢志瑜	否	6	6	4	0	0	否	3
李超佐	否	6	6	4	0	0	否	3
伍松涛	否	11	11	7	0	0	否	3
廖惠敏	否	6	6	4	0	0	否	2
郭宏伟	否	11	11	8	0	0	否	1
刘爱明	否	11	11	8	0	0	否	2
石水平	是	11	11	8	0	0	否	4
毕亚林	是	11	11	7	0	0	否	3
陈琳	是	4	4	3	0	0	否	0
张研	否	5	5	3	0	0	否	2
答恒诚	否	5	5	3	0	0	否	0
汪能平	否	5	5	3	0	0	否	1
徐勇	是	7	7	4	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	1

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

## (一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	石水平（主任委员）、伍松涛、毕亚林
提名委员会	陈琳（主任委员）、卢志瑜、毕亚林
薪酬与考核委员会	毕亚林（主任委员）、陈琳、石水平
战略委员会	卢志瑜（主任委员）、李超佐、廖惠敏、郭宏伟、刘爱明
风险管理委员会	李超佐（主任委员）、卢志瑜、伍松涛、廖惠敏、毕亚林

## (二) 报告期内审计委员会召开 8 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2023 年 1 月 13 日	第十届董事会审计委员会 2023 年第一次会议	1、同意《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》； 2、同意《关于批准本次交易相关审计报告、备考审阅报告、评估报告的议案》； 3、同意《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》。	
2023 年 3 月 21 日	第十届董事会审计委员会 2023 年第二次会议	1、同意大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司《2022 年年度审计报告》和《2022 年度内部控制审计报告》； 2、同意公司编制的《2022 年年度报告全文及摘要》； 3、同意公司编制的《2022 年度内部控制评价报告》； 4、同意公司《关于 2022 年度计提资产减值准备的提案》报送公司董事会审议。	
2023 年 4 月 23 日	第十届董事会审计委员会 2023 年第三次会议	同意公司编制的《2023 年第一季度报告》。	
2023 年 6 月 21 日	第十届董事会审计委员会 2023 年第四次会议	同意《关于预计日常关联交易的提案》提交董事会审议。	
2023 年 7 月 5 日	第十届董事会审计委员会 2023 年第五次会议	审议通过《关于公司聘请 2023 年年度审计事务所采购立项的议案》	
2023 年 8 月 19 日	第十一届董事会审计委员会 2023 年第一次会议	1、同意公司编制的《2023 年半年度报告全文及摘要》； 2、同意《关于续聘 2023 年度会计师事务所的提案》。	
2023 年 10 月 25 日	第十一届董事会审计委员会 2023 年第二次会议	同意公司编制的《2023 年第三季度报告》。	
2023 年 10 月 29 日	第十一届董事会审计委员会 2023 年第三次会议	1、同意《2023 年度向特定对象发行股票涉及关联交易的相关事项》； 2、同意《关于公司最近三年一期非经常性损益的审核报告》； 3、同意《关于同一控制下企业合并追溯调整财务数据的相关事项》； 4、同意《关于向控股股东借款暨关联交易》。	

## (三) 报告期内提名委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2023 年 3 月 15 日	第十届董事会提名委员会 2023 年第一次会议	同意《关于选举董事的提案》。	



2023 年 4 月 7 日	第十届董事会提名委员会 2023 年第二次会议	1、同意提名李超佐为总经理候选人； 2、同意提名陆伟华、郑蓓、喻勇为副总经理候选人； 3、同意提名陆伟华为董事会秘书候选人； 4、同意提名陆伟华为总法律顾问候选人； 5、同意提名金沅武为财务总监候选人； 6、同意提名郑露为证券事务代表候选人。	
2023 年 6 月 21 日	第十届董事会提名委员会 2023 年第三次会议	同意《关于董事会换届选举的提案》。	
2023 年 7 月 20 日	第十一届董事会提名委员会 2023 年第一次会议	1、同意提名李超佐为总经理候选人； 2、同意提名陆伟华、郑蓓、喻勇为副总经理候选人； 3、同意提名陆伟华为董事会秘书候选人； 4、同意提名陆伟华为总法律顾问候选人； 5、同意提名金沅武为财务总监候选人； 6、同意提名郑露为证券事务代表候选人。	

## (四) 报告期内战略委员会召开 2 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 1 月 13 日	第十届董事会战略委员会 2023 年第一次会议	1、同意《关于调整公司战略发展方向的议案》； 2、同意《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》。	
2023 年 10 月 29 日	第十一届董事会战略委员会 2023 年第一次会议	1、战略委员会认为公司符合现行法律、法规和规范性文件关于上市公司向特定对象发行股票的规定，具备向特定对象发行股票的资格和条件。 2、战略委员会认真审阅了关于公司向特定对象发行 A 股股票方案及预案，认为：本次向特定对象发行股票方案有利于优化公司资本结构和财务状况，符合公司的长远发展规划和全体股东的利益，不存在损害公司及公司的全体股东特别是中小股东利益的行为。 3、战略委员会认真审阅了关于公司向特定对象发行股票募集资金使用及其可行性分析报告，认为：本次向特定对象发行募集资金的用途符合国家相关政策的规定以及公司的实际情况和发展需求，符合公司的长远发展目标和股东的利益。 4、战略委员会认真审阅了关于向特定对象发行 A 股股票摊薄即期回报、填补措施及相关主体承诺，认为：公司所预计的即期收益摊薄情况合理，填补即期收益措施符合相关法律、法规及规范性文件的规定，有利于维护中小投资者的合法权益。 5、战略委员会认真审阅了关于公司向特定对象发行股票方案论证分析报告，认为：公司向特定对象发行股票具备必要性与可行性，发行方案公平、合理，符合相关法律法规的要求，符合公司发展战略，符合公司及全体股东利益。	

## (五) 存在异议事项的具体情况

适用  不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	4
主要子公司在职员工的数量	8,234
在职员工的数量合计	8,238
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	70
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
管理人员	717
生产人员	6,241
销售人员	239
技术人员	890
财务人员	151
合计	8,238
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	1
硕士研究生	58
本科	865
专科	1,627
专科以下	5,687
合计	8,238

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司为规范薪酬管理工作，建立了“内部公平性、外部竞争性”的薪酬管理体系，努力实现员工在薪酬分配上“责任与利益一致、能力与价值一致、业绩与收益一致”的目标，充分发挥薪酬的激励作用，积极促进公司持续、稳定和健康发展。公司严格执行国家、省、市相关政策，员工享受社会保险、公积金、带薪休假等待遇，持续规范薪酬福利，保障员工合法权益。

### (三) 培训计划

适用 不适用

为提升队伍素质、打造人才梯队、增强公司核心竞争力，通过系统规划、资源统筹，建立多渠道、全方位、针对性强、重点突出的培训体系，将公司打造成学习型组织。公司形成三级培训体系，阶梯式推进年度培训计划，培训类型涵盖管理课程、公共课程、专业课程等。2023 年共组织 40 余场专业技能培训，合计约 4800 余人次；下属各单位及项目全年共举办了 5000 余场培训，合计约 45000 人次，切实提升各层级员工岗位任职能力，从而推动公司服务品质全面提升。

**(四) 劳务外包情况**

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	4,633,272 小时
劳务外包支付的报酬总额	9,929.63 万元

**十、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

《公司章程》第一百六十三条公司利润分配政策为：

**1. 利润分配决策程序**

公司利润分配预案由董事会在综合公司经营发展、股东意愿、社会资金成本及外部融资环境等因素的基础上拟定，经公司董事会审议通过后提交股东大会审议决定。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。预案拟定过程中，公司应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票的方式、电话、传真、邮件、公司网站、邀请中小股东参会等方式），充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。独立董事应当对利润分配预案是否符合公司章程规定发表明确意见。

公司当年盈利但未提出现金分红预案的，公司应当在年度报告中详细披露并说明未进行现金分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划等，独立董事应当对此事项发表独立意见。股东大会审议此事项时除现场会议外，还应向股东提供网络投票方式。

如公司根据生产经营、投资规划和长期发展需要，确需调整或变更利润分配政策的，有关调整利润分配政策的议案，独立董事应发表明确意见，经公司董事会审议后提交股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

**2. 利润分配方式及时间**

公司采取现金或者股票方式分配股利。具备现金分红条件的，应当优先采取现金分红进行利润分配。采用股票股利进行利润分配的，应当具有公司成长性、每股净资产的摊薄等真实合理因素。

在公司未分配利润为正、当期可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。经股东大会审议决定，公司也可进行中期利润分配。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配的连续性和稳定性，符合相关法律法规的规定。公司利润分配的总额不得超过累计可分配利润的范围，不得影响公司持续经营能力。

公司利润分配政策符合公司章程及审议程序的规定，充分保护中小投资者的合法权益，并由独立董事发表意见，有明确的利润分配标准和分配比例。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用  不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用  不适用

## (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

## 十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用  不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

员工持股计划情况

适用  不适用

其他激励措施

适用  不适用

**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**

适用 不适用

**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

适用 不适用

详见公司 2024 年 3 月 29 日刊登在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《2023 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

**十三、 报告期内对子公司的管理控制情况**

适用 不适用

**十四、 内部控制审计报告的相关情况说明**

适用 不适用

公司聘请的大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制出具了《2023 年度内部控制审计报告》。详细内容于 2024 年 3 月 29 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2023 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

**十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况**

为贯彻落实《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》，公司按照中国证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》要求，本着实事求是的原则于 2021 年开展 2018、2019、2020 年度上市公司治理专项自查，并于当年完成相关整改工作。

**十六、 其他**

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

公司及所属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

##### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

##### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

报告期内，公司未发生生态环境损害赔偿和突发环境事件。

##### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司严格遵守《中华人民共和国环境保护法》等法律法规，制定并执行《环境保护管理规程》等内部制度，通过科学管理手段，持续加强废弃物、水资源等管理，减少对环境造成的可能影响。同时，公司坚持保护环境理念，积极履行环境责任和强化安全主体责任，并将环境保护融入于日常物业服务与管理中，报告期内无发生重大环保事件。

1、环保宣传。项目现场专门设定了环保宣传栏宣传环保知识，增加业主对知识更多的了解。

2、节能降耗。组织运行设备能耗管理，每月收集分析能耗数据并对其进行管控，对设施常规性保养外，发现能耗数据异常及时制定措施改进，如：在管项目逐步将部分停车场区域常开灯换成感应灯或白炽灯等，预期为项目大幅节省用电。

3、垃圾分类。公司各项目积极响应政府及社区的工作要求，落实垃圾分类各项工作，目前公司大部分住宅类项目都已开展垃圾分类工作。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用

减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用
--	-----

具体说明

适用 不适用

公司积极响应国家“双碳”目标，严格遵守《中华人民共和国节约能源法》等法律法规，制定并执行《节能环保管理规程》《能耗管理工作指引》等内部管理制度，规范公司能耗管理工作。同时，公司积极开展节能减排工作，如开展停车场灯具节能改造项目，推广高效节能 LED 灯使用，以提高能源使用效率，推动绿色低碳运营。

## 二、社会责任工作情况

### （一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

公司将于 2024 年度披露《广州珠江发展集团股份有限公司 2023 年度环境、社会及公司治理（ESG）报告》。

### （二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

公司秉持社会责任发展之道，在创造经济效益的同时，始终坚持践行以人民为中心的发展思想，坚持服务为民，主动承担社会责任，努力采取更多惠民生、暖民心的举措助力建设人人有责、人人尽责、人人享有的社会治理共同体。

做好公益惠民服务。充分利用“民生+物业”的服务优势，定期组织党员、青年志愿者到小区开展健康泥灸、爱心义剪等公益惠民活动；通过建立特殊群体“需求清单”，对小区孤寡老人、残障人士等开展经常性慰问，为小区低保户提供保安、保洁等就业岗位彰显企业社会责任；把全国各地在管的 23 个体育场馆打造成服务群众、为民解忧的阵地，通过“搭平台”“办赛事”“重公益”的方式，向社会免费或低收费开放场地及设施超 330 个（片），接待服务免费、低收费健身运动群众近 350 万人次。

开展党建共建活动。常态化组建红色先锋队、党员突击队、青年服务队，与街道、社区开展共建活动。世贸大厦金钥匙服务团队打造“智能楼宇”先锋服务模式，联合属地华乐街社区志愿服务活动，荣获“广东省青年文明号”；黄华路 24 号大院项目以党群服务站作为阵地，举办丰富的党建共建活动点亮民生多彩生活，获评广州市 2023 年度“美好物业家园”；文体场馆项目积极与业务协同单位结对共建，举行多场共建活动，拓宽“红色朋友圈”。

多渠道提升员工能力。出台市场拓展激励办法等众多激励制度，积极发动符合条件的业务骨干报名参加省物协专家库评审，不断提高人才队伍专业能力与水平；组织员工参加环卫清洁管理

师、保安员、消防监控员、体育经纪人等培训与考证，并开展各专业岗位技能大赛，为广大员工提供成长平台，在公司形成争当“岗位能手”良好氛围。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	253.20	
其中：资金（万元）	253.20	
物资折款（万元）	0	
惠及人数（人）	5,192	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业帮扶、就业扶贫、消费帮扶	

具体说明

√适用 □不适用

公司积极响应国家“乡村振兴”战略，持续巩固扩大脱贫攻坚成果，多措并举投身乡村振兴。运营贵州省安顺市奥体中心，将“市场化+准公益”的管理理念和运营模式引入安顺，创新“广州运营+安顺资产”帮扶模式，共建粤黔协作体育场馆，并打造成为东西部协作成果展示中心，推动“乡村振兴+体育、旅游、文化产业”的融合发展；优先做好贫困地区弱劳动力、脱贫人口等重点群体就业服务工作，为贵州省毕节市、安顺市等地区人员提供客服、保洁、保安、工程等工作岗位，使就业扶持落到实处；持续加大消费帮扶工作力度，通过采购贵州、梅州小镇、南平静修小镇农副产品，支持乡村产业振兴。



## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
	其他	珠江实业集团	自本次重组报告书首次披露之日起至实施完毕期间关于股份减持计划的承诺	2023年1月19日	是	自上市公司本次重组报告书首次披露之日起至本次重组实施完毕期间	是	不适用	不适用
	其他	珠江股份时任董事、高管	关于本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺	2023年1月19日	否	无固定期限	是	不适用	不适用
	其他	珠江股份	关于房地产业务的承诺	2023年1月19日	是	2020年1月1日至2023年1月19日	是	不适用	不适用
	其他	珠江股份时任董事、高管	关于不存在上市公司股份减持计划的承诺	2023年1月19日	是	自上市公司本次重组报告书首次披露之日起至本次重组实施完毕期间	是	不适用	不适用

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

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

珠江城服 2023 年度实现经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润 7,728.85 万元，达到盈利预测。

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用  不适用

**三、违规担保情况**

适用  不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

财政部于 2022 年 11 月 30 日印发了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），解释要求“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行并允许自发布年度提前执行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。公司根据财政部上述相关准则及通知规定，对会计政策进行相应变更，并按以上文件规定的生效日期开始执行上述会计准则。本次会计政策变更是根据《企业会计准则》相关规定进行的合理变更，符合国家相关规定和公司实际情况，且本次会计政策变更的审批和决策程序符合法律法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司利益和全体股东特别是中小股东利益的情形。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用  不适用

**(四) 审批程序及其他说明**

适用  不适用

公司于 2023 年 8 月 28 日召开了第十一届董事会 2023 年第二次会议、第十一届监事会 2023 年第二次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，详见公司 2023 年 8 月 30 日披露的《关于会计政策变更的公告》（编号：2021-075）。

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

现聘任	
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	500,000
境内会计师事务所审计年限	4 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	何晓娟、夏玲
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	4 年、3 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	250,000
财务顾问	中国国际金融股份有限公司	15,000,000

### 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2023 年 7 月 5 日，公司第十届董事会审计委员会 2023 年第五次会议审议通过《关于公司聘请 2023 年年度审计事务所采购立项的议案》。2023 年 8 月 18 日，公司第十一届董事会审计委员会 2023 年第一次会议审议通过《关于续聘 2023 年度会计师事务所的提案》，同意将《关于续聘 2023 年度会计师事务所的提案》提交董事会审议。

2023 年 8 月 28 日，公司第十一届董事会 2023 年第二次会议、第十一届监事会 2023 年第二次会议，审议通过《关于续聘 2023 年度会计师事务所的议案》。详见《关于续聘 2023 年度会计师事务所的公告》（编号：2023-074）。

2023 年 11 月 22 日，2023 年第四次临时股东大会审议通过《关于续聘 2023 年度会计师事务所的议案》，详见《2023 年第四次临时股东大会决议公告》（编号：2023-103）。

### 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

### 审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

## (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

## (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

报告期内:									
起诉 (申请) 方	应诉(被申请)方	承担 连带 责任 方	诉讼 仲裁 类型	诉讼 (仲 裁) 基 本 情 况	诉讼 (仲 裁) 涉 及 金 额	诉讼 (仲 裁) 是 否 形 成 预 计 负 债 及 金 额	诉讼 (仲 裁) 进 展 情 况	诉讼 (仲 裁) 审 理 结 果 及 影 响	诉讼 (仲 裁) 判 决 执 行 情 况
珠 江 股 份	广州东湛房地产开发有限公司、禾盛财务投资有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产集团有限公司			注 1			注 1	注 1	
珠 江 股 份	广东亿华房地产开发有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖			注 2			注 2	注 2	
珠 江 股 份	广州中侨置业投资控股集团有限公司			注 3			注 3	注 3	
珠 江 股 份	广州颐和房产策划代理有限公司、颐和地产集团有限公司、禾盛财务投资有限公司、何建信、何建梁(第三			注 4			注 4	注 4	

	人：东湛公司)							
珠江股份	广州中侨置业投资控股集团有限公司（第三人：穗芳鸿华）			注 5			注 5	注 5
珠江股份	广州纵贯实业发展有限公司			注 6			注 6	注 6
珠江股份	广州盛唐滋补品贸易有限公司、唐志威			注 7			注 7	注 7
珠江股份	广东亿华房地产开发有限公司			注 8			注 8	注 8
珠江股份	开平住宅建筑工程集团有限公司、广东朝莎置业有限公司（第三人：开平恒祥房地产开发有限公司）			注 9			注 9	注 9
珠江股份	广州中侨置业投资控股集团有限公司、开平住宅建筑工程集团有限公司、安徽中侨置业投资有限公司			注 10			注 10	注 10

**注 1：**公司依法向广东省广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）对广州东湛房地产开发有限公司、禾盛财务投资有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产集团有限公司提起诉讼，涉案金额 486,940,947.14 元。公司于 2020 年 6 月 8 日收到广州中院出具的（2020）粤 01 民初 719 号《受理案件通知书》，详见《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-026）。在审理过程中，法院指出 6,500 万元股权投资和 3.35 亿元债权投资属于两个不同的法律关系，如公司仍坚持 3.35 亿元债权与 6,500 万股权合并审理，面临全案被驳回起诉的风险。因此，公司于 2021 年 7 月向法院提交《撤诉申请书》，申请撤回本案中关于 6,500 万元股权款的诉讼请求。2021 年 10 月 21 日，公司收到广州中院出具的《民事判决书》，详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2021-056）。原审被告广州东湛房地产开发有限公司因不服原审法院作出的原审判决，认为原审判决认定事实错误，故提起上诉，详见公司于 2021 年 12 月 11 日披露的《关于诉讼进展的公告》（编号：2021-077），本案于 2022 年 10 月 18 日二审开庭。

公司收到广东省高级人民法院出具的《民事判决书》，案号为（2022）粤民终 2009 号，判决：驳回上诉，维持原判。详见公司于 2023 年 9 月 12 日披露《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-078）。2023 年 10 月 25 日，公司收到广州中院出具的《执行案件立案通知书》，编号为（2023）粤 01 执 7274 号，详见《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-082）。

颐和地产集团有限公司因不服广东省高级人民法院（2022）粤民终 2009 号民事判决，向最高院申请再审，最高院已立案审查。详见公司于 2024 年 3 月 16 日披露的《关于诉讼进展的公告》（编号：2024-007）。

**注 2：**公司依法向广州中院对广东亿华房地产开发有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖提起诉讼，涉案金额共计 1,944,543,477.63 元及利息、逾期利息、罚息、违约金及相关维权费用（以下简称“亿华借款两案”）。2020 年 12 月 15 日，公司收到广州中院

出具的（2020）粤 01 民初 2159 号和（2020）粤 01 民初 2160 号《受理案件通知书》，详见《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-080）。2022 年 3 月 18 日，公司收到广州中院出具的（2020）粤 01 民初 2159 号和（2020）粤 01 民初 2160 号《民事判决书》，一审判决支持公司关于借款本金 831,283,477.63 元及利息、1,113,260,000 元及利息等大部分诉讼请求，详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2022-009）。原审被告景治君因不服原审法院作出的原审判决，认为原审判决适用法律错误，故提起上诉。详见公司于 2022 年 4 月 7 日披露的《关于诉讼进展的公告》（编号：2022-018）。公司诉亿华借款两案于 2023 年 5 月 25 日二审开庭。

2023 年 6 月 20 日，公司收到广东省高级人民法院出具的（2022）粤民终 2814 号《民事判决书》，对原审案号为（2020）粤 01 民初 2160 号（涉案金额：借款本金 1,113,260,000 元及利息、逾期利息、罚息、违约金及相关维权费用）判决：驳回上诉，维持原判。详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-053）。

2023 年 10 月 30 日，公司收到广东省高级人民法院出具的（2022）粤民终 2813 号《民事判决书》，广东省高级人民法院认为景治君的上诉请求理据不足，未予支持。详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-087）。

2023 年 11 月 13 日，收到广州中院（2023）粤 01 执 7327 号《执行案件立案通知书》。对于珠江实业集团的执行立案申请，该院认为符合立案规定，决定给予立案。本案执行主体已变更为珠江实业集团。详见《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-102）。

**注 3：**2021 年 10 月 18 日，公司因股权转让纠纷依法向广州中院起诉广州中侨置业投资控股集团有限公司，涉案金额 724,378,535 元（暂计至 2021 年 10 月 15 日），案件编号为（2021）粤 01 民初 1862 号，详见《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-078）。2022 年 11 月 10 日，公司收到广州中院出具的《民事判决书》，一审判决支持公司关于退还股权转让预付款 3.50 亿元等大部分诉讼请求，详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2022-057）。

原审被告因不服原审判决，认为该判决书认定事实错误、适用法律不当，应予撤销。详见公司于 2023 年 4 月 25 日披露的《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-043）。本案于 2023 年 6 月 13 日在广东省高级人民法院开庭，目前待二审判决。

**注 4：**公司因损害股东利益责任纠纷依法向广州中院对广州颐和房产策划代理有限公司、颐和地产集团有限公司、禾盛财务投资有限公司、何建信、何建梁提起诉讼，其中，广州东湛房地产开发有限公司为案件第三人，涉案金额：15,408.85 万元（暂计至 2021 年 9 月 30 日）。公司于 2021 年 10 月 13 日收到广州中院出具的（2021）粤 01 民初 1816 号《受理案件通知书》，详见《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-049）。

2023 年 5 月 15 日，公司收到广州中院出具的《民事判决书》，一审判决广州颐和房产策划代理有限公司向第三人赔偿售房款 115,257,025.28 元及其资金占用损失；被告广州颐和房产策划代理有限公司、第三人赔偿公司律师费及资产保全担保费。详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-051）。

**注 5:** 公司因合同纠纷依法向广州中院对广州中侨置业投资控股集团有限公司提起诉讼，其中，广州市穗芳鸿华科技发展有限公司为案件第三人，涉案金额 562,810,593.43 元。公司于 2022 年 2 月 15 日收到广州中院出具的（2022）粤 01 民初 301 号《受理案件通知书》，详见《关于涉及诉讼的公告》（编号：2022-006）。

2023 年 4 月 3 日，公司收到广州中院的《民事判决书》，一审判决支持公司关于抵偿差额 539,635,610.57 元及利息、违约金 3,749,543.90 元等大部分诉讼请求。详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-033）。

2023 年 10 月 23 日，公司收到广州中院出具的《执行案件立案通知书》，编号为（2023）粤 01 执 7226 号，公司申请执行被执行人广州中侨合同纠纷一案，经审查符合立案规定，决定给予立案。详见《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-081）。

**注 6:** 公司因合同纠纷依法向广州市越秀区人民法院对广州纵贯实业发展有限公司提起诉讼，广州纵贯实业发展有限公司对公司提起反诉，涉案金额 237,977,336.49 元，公司收到广州市越秀区人民法院出具的（2022）粤 0104 民初 48597 号《受理案件通知书》，详见公司于 2023 年 4 月 7 日披露的《关于涉及诉讼的公告》（编号：2023-035）。

2023 年 6 月 13 日，公司收到广州越秀区人民法院出具的《民事判决书》，一审判决未支持公司诉讼请求，详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-052）。

公司因不服原审判决，故提起上诉。2023 年 8 月 1 日，公司收到广东省广州市中级人民法院《传票》，案号为（2023）粤 01 民终 21385 号。详见《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-069）。

2023 年 12 月 28 日，公司收到广东省广州中院《民事判决书》，案号为（2023）粤 01 民终 21385 号。广州中院判决驳回上诉，维持原判。详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-106）。

**注 7:** 2023 年 1 月 9 日，广州市越秀区人民法院出具《受理案件通知书》，案号为：（2023）粤 0104 民初 1870 号，立案审理公司诉广州盛唐滋补品贸易有限公司、唐志威，合同纠纷一案，涉案金额 30,368,548.95 元（暂计至 2022 年 11 月 30 日）。详见公司于 2023 年 4 月 14 日披露的《关于累计诉讼的公告》（编号：2023-039）。本案于 2023 年 5 月 5 日一审开庭，公司于 2023 年 8 月 9 日收到广州市越秀区人民法院出具的《民事判决书》，判决支持公司诉讼请求。2023 年 11 月 7 日，广州市越秀区人民法院出具《受理申请执行案件通知书》，案号为：（2023）粤 0104 执 28980 号，受理公司诉广州盛唐滋补品贸易有限公司、唐志威，合同纠纷一案执行案。公司于 2024 年 3 月 22 日收到广州市越秀区人民法院出具的《执行裁定书》，法院认为：未发现可供执行财产；现申请执行人无法提供被执行人可供执行的财产线索，故本案依法可终结本次执行。

**注 8:** 2023 年 3 月 17 日，广州市越秀区人民法院出具《受理案件通知书》，案号为：（2023）粤 0104 民初 10672 号，立案审理公司诉广东亿华房地产开发有限公司，借款合同纠纷一案，涉案金额 11,384,849.88 元（利息和逾期利息暂计至 2023 年 3 月 14 日）。详见公司于 2023 年 4



月 14 日披露的《关于累计诉讼的公告》（编号：2023-039）。本案于 2023 年 6 月 28 日一审开庭。2023 年 9 月 18 日，公司收到广州市越秀区人民法院出具《民事判决书》，案号为：（2023）粤 0104 民初 10672 号，判决支持公司诉讼请求。2024 年 1 月 22 日广州市越秀区人民法院出具《执行裁定书》，案号为：（2023）粤 0104 执 29406，裁定：终结本院（2023）粤 0104 执 29406 号案件的本次执行。在终结本次执行期间，申请执行人如发现被执行人有可供执行的财产，可以向人民法院申请恢复强制执行，并将有关证据材料及恢复执行申请书交至本院立案庭。

**注 9：**2023 年 4 月 10 日，广州市越秀区人民法院出具《受理案件通知书》，案号为：（2023）粤 0104 民初 13365 号，立案审理公司诉开平住宅建筑工程集团有限公司、广东朝莎置业有限公司（第三人：开平恒祥房地产开发有限公司），股权转让纠纷一案，涉案金额 6,032,285.79 元及逾期付款资金占用损失（自 2023 年 3 月 28 日起按同期 LPR 的标准计至实际付清之日止）。详见公司于 2023 年 4 月 14 日披露的《关于累计诉讼的公告》（编号：2023-039）。2023 年 11 月 10 日，公司收到广州市越秀区人民法院出具《民事判决书》，案号为：（2023）粤 0104 民初 13365，判决支持公司诉讼请求。2024 年 2 月 1 日广州市越秀区人民法院出具《受理申请执行案件通知书》，案号为：（2024）粤 0104 执 2672 号，立案受理公司诉开平住宅建筑工程集团有限公司、广东朝莎置业有限公司（第三人：开平恒祥房地产开发有限公司）股权转让纠纷一案的执行案。

**注 10：**2021 年 1 月 22 日，广东省广州市中级人民法院出具《案件受理通知书》，案号为：（2021）粤 01 民初 332 号，立案审理公司诉广州中侨置业投资控股集团有限公司、开平住宅建筑工程集团有限公司、安徽中侨置业投资有限公司损害公司利益责任纠纷，涉案金额 15,372.51 万元。详见公司 2021 年 4 月 30 日披露的《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-029）。广州中侨置业投资控股集团有限公司提出管辖权异议申请书，该案移送安徽省合肥市中级人民法院审议，案号为：（2021）皖 01 民初 2355 号。2022 年 4 月 7 日，合肥市中级人民法院判决驳回公司诉讼请求。公司不服原审判决，故提起上诉。2022 年 11 月 3 日，安徽省高级人民法院判决驳回上诉，维持原判，案号为：（2022）皖民终 1012 号。

公司于 2023 年 3 月 3 日提出再审，安徽省高级人民法院于 2023 年 7 月 21 日出具《民事申请再审案件受理通知书》（2023）皖民申 6443 号。安徽省高级人民法院于 2023 年 9 月 18 日出具《民事裁定书》，裁定驳回广州珠江发展集团股份有限公司的再审申请。

### （三）其他说明

√适用 □不适用

在重大资产重组中，珠江股份与珠江实业集团、珠江健康已签署《交割协议》，确认就置出资产中的股权类资产，股权权属自交割日起发生转移。自交割日起，股权所涉及的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均概括转移至资产承接方，而不论该等股权是否已实际变更登记至资产承接方名下；如由于变更登记未完成等原因未能及时履行形式上的移交手续，不影响资产承

接方对该等股权类资产享有权利和承担义务。同时，确认自交割日起，就置出资产中的债权类资产，债权所涉及的各项权利、义务、损失、责任、风险及收益均概括转移至债权承接方。

公司原持有的广州市穗芳鸿华科技发展有限公司 100%股权、安徽中侨置业投资有限公司 50.71%股权以及对广东亿华房地产开发有限公司的债权均属置出资产。

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

适用 不适用

公司第十届监事会职工代表监事卢梅英因配偶短线交易，于 2023 年 3 月 13 日收到上海证券交易所纪律处分决定书（2023）23 号《关于对广州珠江发展集团股份有限公司时任监事卢梅英予以通报批评的决定》，于 2023 年 4 月 11 日收到中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书（2023）27 号《关于对卢梅英采取出具警示函措施的决定》。

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东广州珠江实业集团有限公司、实际控制人广州市人民政府国有资产监督管理委员会不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司已于 2023 年 6 月 28 日、7 月 14 日分别召开第十届董事会 2023 年第七次会议、2023 年第三次临时股东大会，审议通过《关于预计日常关联交易的议案》，预计 2023 年全年日常关联交易发生总额为 19,783.26 万元，具体如下：

单位：万元

关联交易类别	交易内容	关联方	2023 年预计发生金额	2023 年实际发生金额
销售商品、提供劳务	物业管理、文体运营、代建代管等	珠江实业集团及其控股子公司	6,108.61	4,210.53
		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2,746.20	835.52
		广州市城实投资有限公司	2,287.98	4,965.50

关联交易类别	交易内容	关联方	2023年 预计发生金额	2023年 实际发生金额
		湖南珠江实业投资有限公司	783.67	426.21
		广州璟逸房地产开发有限公司	628.82	379.13
		广州珠实地产有限公司	517.51	363.55
		广州珠实通投资发展有限公司	478.32	290.94
		广州珠江产业园投资发展有限公司	472.60	483.18
		广州城市更新集团有限公司	426.65	290.52
		广州市品实房地产开发有限公司	420.89	1,035.40
		广州市煤建有限公司	351.85	351.20
		广州捷星房地产开发有限公司	324.04	282.27
		万联证券股份有限公司	0	16.90
		广州交易集团有限公司	0	3.53
	受托管资产(收入)	珠江实业集团及其控股子公司	1,215.13	1,147.64
		海南珠江国际置业有限公司	400.00	341.89
租赁	出租物业	珠江实业集团及其控股子公司	217.82	213.64
采购商品、接受劳务	物业管理、工程咨询、信息化咨询等	珠江实业集团及其控股子公司	495.07	590.12
	委托管理资产(支出)		96.79	580.75

关联交易类别	交易内容	关联方	2023 年预计发生金额	2023 年实际发生金额
租赁	租入物业	珠江实业集团及其控股子公司	1,060.60	1,684.62
		广州珠江住房租赁发展投资有限公司	750.71	1,004.52
合计			19,783.26	19,497.55

备注：1. 上述发生金额不含以公开招标的方式形成的与关联方的交易；

2. 2023 年 1-3 月公司尚未完成重大资产重组，预计发生金额的统计口径仍为预计期内与关联方签订的合同金额，此期间内公司无新增签订日常关联交易合同，因此无实际发生的日常关联交易金额。由于公司于 3 月完成重大资产重组后，业务性质发生改变，相应调整 2023 年 4-12 月预计发生金额的统计口径为：期内预计签订的关联交易合同按具体合同条款在期内将可能产生的收入或成本费用；以及 4 月前已签订合同且持续到期内继续履行的关联交易，按具体合同条款在期内将产生的收入或成本费用；

3. 2023 年预计总额以内，公司可以根据实际业务发生的需要，在同一控制下的不同关联方之间内部调剂使用（包括不同关联交易类别之间的调剂）；

4. 上述 2023 年实际发生金额均为初步核算数据，未经会计师事务所审计，以公司 2023 年年度报告中披露的相关数据为准；

5. 以上数字计算如有差异为四舍五入保留两位小数造成。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

###### (1) 重大资产置换及重大资产出售暨关联交易

公司于 2022 年 11 月 1 日发布《关于筹划重大资产置换暨关联交易的提示性公告》（编号：2022-055），12 月 1 日、12 月 31 日分别发布《关于筹划重大资产置换暨关联交易的进展公告》（编号：2022-059、2022-065）。

公司于 2023 年 1 月 19 日召开第十届董事会 2023 年第一次会议、第十届监事会 2023 年第一次会议，于 2 月 22 日召开第十届董事会 2023 年第二次会议、第十届监事会 2023 年第二次会议，

于 3 月 10 日召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》等相关议案，同意公司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债与珠江实业集团、珠江健康合计持有的珠江城服 100% 股权进行资产置换，差额部分以现金补足，但不涉及发行股份。详见公司于 1 月 20 日披露的《第十届董事会 2023 年第一次会议决议公告》（编号：2023-001）《第十届监事会 2023 年第一次会议决议公告》（编号：2023-002）等相关公告，于 2 月 23 日披露的《第十届董事会 2023 年第二次会议决议公告》（编号：2023-013）《第十届监事会 2023 年第二次会议决议公告》（编号：2023-014）及《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》等相关公告，于 3 月 11 日披露的《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（编号：2023-022）等相关公告。

本次交易涉及的置入资产的过户事宜已办理完毕，上市公司已持有珠江城服 100% 的股份，珠江城服已成为上市公司的全资子公司。详见公司于 2023 年 4 月 25 日披露的《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之标的资产过户情况的公告》（编号：2023-044）及《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》。

本次交易涉及的过渡期期间，珠江城服实现归属于母公司股东的净利润 38,898,507.74 元，在过渡期间未发生亏损，因此珠江实业集团无需现金补偿，珠江城服过渡期期间产生的收益归公司享有。详见公司于 2023 年 7 月 13 日披露的《关于重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之标的资产过渡期损益情况的公告》（编号：2023-060）及《广州珠江发展集团股份有限公司 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日资产交割过渡期损益专项审计》。

公司于 2023 年 12 月 19 日收到珠江实业集团关于本次交易的第二笔款项 100,000.00 万元现金对价及其相应期间利息 5,540.00 万元，共计人民币 105,540 万元。详见公司于 2023 年 12 月 21 日披露的《关于重大资产置换及重大资产出售暨关联交易的进展公告》（编号：2023-105）。

根据《业绩补偿协议》，珠江实业集团承诺：2023-2025 年度，置入资产（珠江城服 100% 股权）在每年度的净利润（以经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润为准）分别不低于 6,800.00 万元、7,400.00 万元、7,900.00 万元。珠江城服 2023 年实现扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 7,728.85 万元，已实现 2023 年度业绩承诺。详见公司于 2024 年 3 月 29 日披露的《关于重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之 2023 年度盈利预测实现情况说明的公告》（编号：2024-011）。

## （2）非公开协议转让资产暨关联交易

公司拟通过非公开协议转让的形式向控股股东珠江实业集团全资子公司广州珠实地产有限公司转让商业、车位等房地产资产。转让价格为人民币 128,776,630 元（不含增值税）。截至目前，本次资产处置商业物业 5 处已完成交割。珠江璟园停车场分为南区及北区车位 122 个，仍在交割中。

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

√适用 □不适用

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

珠江城服 2023 年度实现经审计的扣除非经常性损益后属于母公司股东的净利润 7,728.85 万元，完成业绩约定。

**(三)共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(四)关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
第十届董事会 2023 年第一次会议审议通过《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》，该议案后续未提交股东大会审议，未经最终决议，未发生实际借款。	《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编号：2023-006）

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

√适用 □不适用

（1）公司向控股股东珠江实业集团借款，借款额度不超过人民币 16 亿元，其中 10 亿元借款额度有效期 2 年，单笔借款期限不超过六个月；6 亿元借款额度有效期 1 年，单笔借款期限不超过一年。公司向控股股东借款可在上述额度内滚动使用，借款利率不超过 6%。详见公司于 2022 年 6 月 15 日披露的《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编号：2022-031）。截至 2023 年 3 月末，公司已收到珠江实业集团提供的借款 16 亿元，并于 2023 年 3 月末全部结清。

（2）公司向控股股东珠江实业集团借款，借款额度不超过人民币 12 亿元，借款额度有效期 1 年，单笔借款期限不超过 1 年。公司向控股股东借款可在上述额度内滚动使用，借款利率不超过 6%。详见公司于 2022 年 10 月 28 日披露的《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编

号：2022-051）。截至 2023 年 3 月末，公司已收到珠江实业集团提供的借款 12 亿元，并于 2023 年 3 月末全部结清。

截至 2023 年 3 月末，公司已结清对珠江实业集团的全部债务，有关债务往来发生额情况详见“第十节财务报告”、“十四、关联方及关联交易”中“关联方资金拆借”。

(3) 公司向控股股东珠江实业集团借款，借款额度不超过人民币 8 亿元，借款年利率不超过 3.8%；借款额度有效期 2 年（从首笔提款起算），可在有效期内滚动使用；单笔借款期限不超过 1 年。详见公司于 2023 年 11 月 7 日披露的《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编号：2023-098）。公司已于 2024 年 1 月 5 日收到珠江实业集团提供的借款 7.1 亿。

### 3、临时公告未披露的事项

适用  不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
珠江实业集团	母公司					5,561,443,300.00	
合计						5,561,443,300.00	
关联债权债务形成原因		根据《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》第一章、二、（五）1、往来款项及担保清理，对于珠江实业集团承继的置出房地产公司对上市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，珠江实业集团于置出资产交割日前向其承继的置出房地产公司提供借款或以其他合法可行的方式提供支持，用于置出房地产公司向上市公司偿还上述欠款。截至 2023 年一季度末，置出房地产公司不再纳入公司合并报表范围。具体详见本报告第十节、十四、5、（5）关联方资金拆借。					
关联债权债务对公司的影响		对公司经营成果及财务状况无重大影响。					

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

适用  不适用

#### (六) 其他

适用  不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、托管情况

适用  不适用

##### 2、承包情况

适用  不适用

**3、 租赁情况**

适用 不适用



## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
珠江股份	公司本部	珠江实业集团	200,000.00	2018-12-24		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任保证		否	否		是	是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）					110,000.00									
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）														
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）					110,000.00									
担保总额占公司净资产的比例（%）					248.00									
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）					110,000.00									
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）					87,822.25									
上述三项担保金额合计（C+D+E）					197,822.25									
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明					公司对关联方提供担保的具体背景详见“第十节财务报告、十四、5、(4)关联担保情况”									

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

适用 不适用

## 其他情况

适用 不适用

## (2) 单项委托理财情况

适用 不适用

## 其他情况

适用 不适用

## (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

## 2. 委托贷款情况

## (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	65,000,000.00		65,000,000.00

## 其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
交通银行广州中环支行	委托贷款	6,500.00	2018-6-11	2021-6-11	自有资金	盛唐公司		15%			未收回	是	否	5,487.07

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

√适用 □不适用

公司对盛唐公司的委托贷款已于 2022 年计提减值准备 5,416.65 万元，于 2023 年计提减值准备 70.42 万元，累计计提减值准备共计 5,487.07 万元。债权投资及减值情况详见“第十节、十八、8、（3）”。

**3. 其他情况**

□适用 √不适用

**(四) 其他重大合同**

□适用 √不适用

**十四、募集资金使用进展说明**

□适用 √不适用

**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

□适用 √不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	37,842
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	37,696
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位:股

前十名股东持股情况 (不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标 记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
广州珠江实业集团有限公司	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
黎壮宇	1,241,100	41,515,600	4.86	0	无	0	境内自然人
广州市城市建设投资集团有限公司	0	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
中信证券股份有限公司	3,767,547	5,740,426	0.67	0	无	0	国有法人
王玲	500,660	5,354,206	0.63	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	1,095,000	4,835,052	0.57	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,480,045	4,622,305	0.54	0	无	0	其他
汪婷	4,244,300	4,244,300	0.50	0	无	0	境内自然人
宋玉	0	3,420,000	0.40	0	无	0	境内自然人
龙建民	2,977,847	3,260,648	0.38	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503				
黎壮宇	41,515,600	人民币普通股	41,515,600				
广州市城市建设投资集团有限公司	38,569,408	人民币普通股	38,569,408				
中信证券股份有限公司	5,740,426	人民币普通股	5,740,426				
王玲	5,354,206	人民币普通股	5,354,206				
羊轶霖	4,835,052	人民币普通股	4,835,052				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	4,622,305	人民币普通股	4,622,305				
汪婷	4,244,300	人民币普通股	4,244,300				
宋玉	3,420,000	人民币普通股	3,420,000				
龙建民	3,260,648	人民币普通股	3,260,648				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位:股

股东名称（全称）	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	31.10	0	0	265,409,503	31.10	0	0
黎壮宇	40,274,500	4.72	0	0	41,515,600	4.86	0	0
广州市城市建设投资集团有限公司	38,569,408	4.52	0	0	38,569,408	4.52	0	0
中信证券股份有限公司	1,972,879	0.23	0	0	5,740,426	0.67	0	0
王玲	4,853,546	0.57	0	0	5,354,206	0.63	0	0
羊轶霖	3,740,052	0.44	0	0	4,835,052	0.57	0	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,142,260	0.37	0	0	4,622,305	0.54	0	0
汪婷	0	0.00	0	0	4,244,300	0.50	0	0
宋玉	3,420,000	0.40	0	0	3,420,000	0.40	0	0
龙建民	282,801	0.03	0	0	3,260,648	0.38	0	0

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位:股

股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
中信证券股份有限公司	新增	0	0	5,740,426	0.67
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0	4,622,305	0.54
汪婷	新增	0	0	4,244,300	0.50
龙建民	新增	0	0	3,260,648	0.38
代家连	退出	0	0	未知	未知
颜延庆	退出	0	0	未知	未知
林敏	退出	0	0	未知	未知
光大证券股份有限公司	退出	0	0	未知	未知

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

□适用 √不适用

**四、控股股东及实际控制人情况****(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	广州珠江实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	迟军
成立日期	1983 年 9 月 9 日
主要经营业务	1. 城市建设与开发：房地产投资、城市更新改造及民生保障工程、城市基础设施及公共设施建设。 2. 产业园区投资、融资、开发建设、运营和相关创新产业导入孵化。 3. 城市运营与服务：物业租赁与经营管理、工程服务、体育文化服务、健康地产产业及工程科技咨询产业。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2023 年 12 月 31 日，分别持有： 1. 苏交科集团股份有限公司，持股 291,421,794 股，占比 23.08%。 2. 广州农村商业银行股份有限公司（由珠江实业集团全资子公司广州城市更新集团有限公司持股），持股 696,288,999 股，占比 4.83%。 3. 贵州益佰制药股份有限公司，持股 8,262,700 股，占比 1.04%。 4. 北京京城佳业物业股份有限公司（由珠江实业集团全资子公司瑞士中星投资有限公司持股），持股 1,490,800 股，占比 1.02%。 5. 湖南尔康制药股份有限公司，持股 5,655,981 股，占比 0.27%。
其他情况说明	无

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在控股股东情况的特别说明**

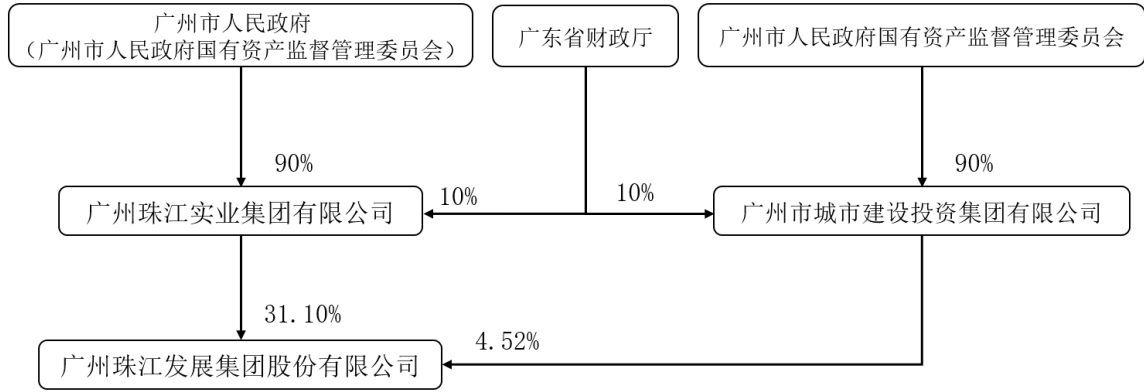
□适用 √不适用

**4 报告期内控股股东变更情况的说明**

□适用 √不适用

**5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

名称	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

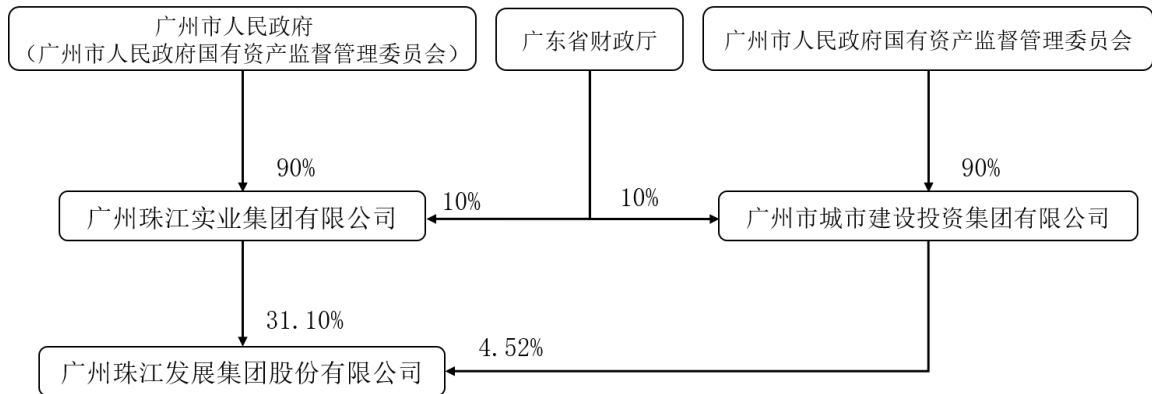
适用 不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用



五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 **80%**以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

# 审计报告

大信审字[2024]第 22-00016 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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、（四十一）所述，2023 年贵公司房地产开发项目的营业收入为 1,799,387,290.26 元，占营业收入总额的 54.99%。

如财务报表附注三、（二十四）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主要包括但不限于：

- （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）检查公司的销售房产的相关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，选取样本检查至合同、完工验收资料、销售收款、房屋验收单、产权确认书、钥匙移交签收单等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）获取销售部门销售台账，检查与业主签订的销售合同、收款记录、按揭手续以及检查办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入是否被完整记录；
- （5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，以抽样方式选取样本，获取和检查房产已达到交付条件的相关支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

### （二）物业服务及文体收入的确认

#### 1. 事项描述

如财务报表附注五、（四十一）所述，2023 年贵公司物业服务的营业收入为 1,060,059,298.11 元，占营业收入总额的 32.39%；文体运营的营业收入为 319,549,812.05 元，占营业收入总额的 9.77%。

由于物业服务及文体收入是贵公司关键业绩指标之一，且收入确认涉及重要的管理层判断，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将物业服务及文体收入确认确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

我们对物业服务及文体收入确认执行的审计程序主要包括但不限于：

- （1）了解和评估管理层对物业服务 and 文体运营收入确认相关内部控制的设计与运行有效性；
- （2）检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；
- （3）对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；
- （4）对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；
- （5）获取主要客户的合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价收入是否在恰当期间确认；
- （6）对于新增重要客户在核查公司档案的情况下，通过网络等渠道收集对方资料，核查其经营状况是否存在异常；
- （7）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

### （三）应收账款减值

#### 1. 事项描述

如财务报表附注五、（三）所述，截至 2023 年 12 月 31 日，贵公司应收账款账面余额为 306,741,144.18 元，坏账准备为 27,004,724.24 元，账面价值为 279,736,419.94 元。

管理层根据各项应收账款的信用风险特征，以单项应收账款或应收账款组合为基础，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备。对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层综合考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，估计预期收取的现金流量，据此确定应计提的坏账准备；对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，管理层以信用风险特征为依据划分组合，参照历史信用损失经验，并根据前瞻性估计予以调整，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，据此确定应计提的坏账准备。由于应收账款金额重大，且应收账款减值涉及重大管理层判断，我们将应收账款减值确定为关键审计事项。

#### 2. 审计应对

我们对应收账款减值的审计程序主要包括但不限于：

(1) 了解与应收账款减值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核以前年度已计提坏账准备的应收账款的后续实际核销或转回情况，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 复核管理层对应收账款进行信用风险评估的相关考虑和客观证据，评价管理层是否恰当识别各项应收账款的信用风险特征；

(4) 对于以单项为基础计量预期信用损失的应收账款，获取并检查管理层对预期收取现金流量的预测，评价在预测中使用的关键假设的合理性和数据的准确性，并与获取的外部证据进行核对；

(5) 对于以组合为基础计量预期信用损失的应收账款，评价管理层按信用风险特征划分组合的合理性；评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的应收账款账龄与预期信用损失率对照表的合理性；测试管理层使用数据（包括应收账款账龄、历史损失率等）的准确性和完整性以及对坏账准备的计算是否准确；

(6) 检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

(7) 检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

### 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 2023 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。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：何晓娟  
（项目合伙人）

中国 · 北京

中国注册会计师：夏玲

二〇二四年三月二十八日



## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位:广州珠江发展集团股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	注释 1	1,141,355,114.81	3,057,535,347.57
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	68,551,945.96	68,899,721.12
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 5	279,736,419.94	271,887,104.12
应收款项融资			
预付款项	注释 8	6,555,268.27	28,002,435.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 9	993,540,297.49	1,398,285,556.60
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 10	95,882,225.50	23,133,875,144.10
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	注释 12	10,129,300.00	1,124,093,500.00
其他流动资产	注释 13	12,361,541.15	801,766,139.69
流动资产合计		2,608,112,113.12	29,884,344,948.68
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	注释 14		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 17	147,762,133.73	298,848,075.76
其他权益工具投资	注释 18	5,273,647.42	65,669,419.62
其他非流动金融资产	注释 19		4,000,000.00
投资性房地产	注释 20	67,601,523.76	1,336,559,755.03
固定资产	注释 21	15,771,255.59	253,393,340.21
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释 25	89,662,041.45	58,418,625.60
无形资产	注释 26	14,191,364.41	12,172,468.86
开发支出			
商誉	注释 27	-	328,791.01

长期待摊费用	注释 28	6,964,186.37	27,446,779.84
递延所得税资产	注释 29	28,477,868.52	302,125,670.67
其他非流动资产	注释 30		12,327,501.99
非流动资产合计		375,704,021.25	2,371,290,428.59
资产总计		2,983,816,134.37	32,255,635,377.27
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释 36	135,500,827.78	1,168,848,901.89
预收款项	注释 37	4,162,218.48	8,423,982.80
合同负债	注释 38	135,615,196.53	5,812,963,525.74
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 39	95,438,171.63	110,412,890.56
应交税费	注释 40	146,733,282.99	1,124,477,467.84
其他应付款	注释 41	773,086,064.78	10,725,245,771.54
其中：应付利息			91,290,638.61
应付股利		4,485,168.96	4,295,731.74
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 43	1,128,506,555.91	2,379,598,206.16
其他流动负债	注释 44	5,472,444.30	239,359,613.87
流动负债合计		2,424,514,762.40	21,569,330,360.40
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	注释 45		4,625,521,308.19
应付债券	注释 46		3,052,116,665.12
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释 47	64,979,870.32	37,531,180.33
长期应付款	注释 48	993,260.42	1,089,059.83
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释 51		118,721,096.65
递延所得税负债	注释 29	19,411,139.41	358,399,022.85
其他非流动负债	注释 52		276,110,897.19
非流动负债合计		85,384,270.15	8,469,489,230.16
负债合计		2,509,899,032.55	30,038,819,590.56
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	注释 53	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 55	204,785,429.58	198,159,852.80
减：库存股			
其他综合收益	注释 57	673,994.51	11,075,879.14
专项储备			
盈余公积	注释 59	16,147,517.09	238,353,604.97
一般风险准备			
未分配利润	注释 60	-631,512,617.63	-595,461,157.83
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		443,555,046.55	705,588,902.08
少数股东权益		30,362,055.27	1,511,226,884.63
所有者权益(或股东权益) 合计		473,917,101.82	2,216,815,786.71
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		2,983,816,134.37	32,255,635,377.27

公司负责人：卢志瑜 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：何晓婷

### 母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		679,089,252.06	408,013,666.77
交易性金融资产		68,551,945.96	68,899,721.12
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 1	5,636,967.12	3,492,000.00
应收款项融资			
预付款项		22,802.44	117,924.53
其他应收款	注释 2	940,567,631.95	6,255,149,917.88
其中：应收利息			
应收股利			389,500,000.00
存货		93,122,725.96	120,687,937.86
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		10,129,300.00	1,165,093,500.00
其他流动资产		1,817,964.04	4,978,896.36
流动资产合计		1,798,938,589.53	8,026,433,564.52
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	435,946,178.22	3,095,784,930.65
其他权益工具投资			61,188,706.91

其他非流动金融资产			4,000,000.00
投资性房地产		67,444,817.15	87,012,907.04
固定资产		934,049.59	1,467,947.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		628,437.22	30,275,007.41
无形资产		2,380,494.35	2,535,749.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		393,039.78	755,845.62
递延所得税资产		157,109.31	8,099,527.03
其他非流动资产			521,665.09
非流动资产合计		507,884,125.62	3,291,642,285.95
资产总计		2,306,822,715.15	11,318,075,850.47
<b>流动负债：</b>			
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		2,392,077.72	6,251,339.51
预收款项			
合同负债		78,579,801.28	39,962,156.40
应付职工薪酬		10,000.00	3,640,124.73
应交税费		125,915,156.57	235,510,478.83
其他应付款		620,749,479.71	5,551,711,936.86
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		1,102,493,636.09	1,015,698,343.58
其他流动负债		3,941,928.49	1,881,219.43
流动负债合计		1,934,082,079.86	6,854,655,599.34
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			689,104,107.79
应付债券			3,052,116,665.12
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		529,072.61	25,199,764.54
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		157,109.31	18,511,026.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		686,181.92	3,784,931,563.52
负债合计		1,934,768,261.78	10,639,587,162.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		853,460,723.00	853,460,723.00

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股			
其他综合收益			11,075,879.14
专项储备			
盈余公积		7,408,634.20	229,614,722.08
未分配利润		-499,865,559.83	-426,713,292.61
所有者权益（或股东权益）合计		372,054,453.37	678,488,687.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,306,822,715.15	11,318,075,850.47

公司负责人：卢志瑜主管会计工作负责人：金沅武会计机构负责人：何晓婷

### 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入		3,272,370,647.53	5,080,020,423.54
其中：营业收入	注释 61	3,272,370,647.53	5,080,020,423.54
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,234,684,097.92	5,415,679,132.76
其中：营业成本	注释 61	2,724,122,553.43	4,344,786,166.23
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 62	80,496,092.83	226,990,038.92
销售费用	注释 63	68,357,838.22	159,512,696.18
管理费用	注释 64	216,299,514.54	334,304,106.79
研发费用	注释 65	10,765,945.05	6,458,578.32
财务费用	注释 66	134,642,153.85	343,627,546.32
其中：利息费用		179,153,659.51	363,446,949.23
利息收入		59,294,366.77	49,460,999.74
加：其他收益	注释 67	8,924,382.69	10,527,116.64
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 68	1,516,338.65	-2,267,356.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		941,808.41	7,388,442.40
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释 70	-4,507,892.75	-27,495,185.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 71	-7,740,536.81	-275,516,547.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 72	-8,225,360.77	-1,367,481,002.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 73	2,792,696.69	1,546,220.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		30,446,177.31	-1,996,345,465.42
加：营业外收入	注释 74	5,361,584.42	15,502,292.12
减：营业外支出	注释 75	1,881,982.32	4,486,058.72
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,925,779.41	-1,985,329,232.02
减：所得税费用	注释 76	49,144,110.66	105,539,144.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,218,331.25	-2,090,868,376.90
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-15,218,331.25	-2,090,868,376.90
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-62,959,081.25	-1,797,532,562.15
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		47,740,750.00	-293,335,814.75
六、其他综合收益的税后净额		16,505,736.82	32,826,822.64
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		16,505,736.82	32,826,822.64
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动	注释 77	16,505,736.82	32,826,822.64
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			

(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,287,405.57	-2,058,041,554.26
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-46,453,344.43	-1,764,716,666.73
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		47,740,750.00	-293,324,887.53
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.07	-2.11
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.07	-2.11

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：15,888,340.19 元，上期被合并方实现的净利润为：69,350,498.53 元。

公司负责人：卢志瑜 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：何晓婷

### 母公司利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	注释 4	138,711,592.80	148,513,804.06
减：营业成本	注释 4	41,897,676.32	9,782,018.37
税金及附加		57,201,382.73	108,288,747.19
销售费用		45,796.26	2,316,059.40
管理费用		48,580,737.71	121,856,333.47
研发费用			
财务费用		69,658,006.76	337,931,354.27
其中：利息费用		214,204,272.65	566,167,598.09
利息收入		157,215,476.70	254,635,708.00
加：其他收益		193,145.55	515,538.95
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 5	-255,669.19	1,459,468,709.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-430,199.43	-1,527,305.24
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）		-4,507,892.75	-27,495,185.70

信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,911,711.09	-259,868,877.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-8,225,360.77	-1,229,365,453.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）		2,555,400.93	606,436.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-94,824,094.30	-487,799,540.75
加：营业外收入		227,456.84	178,284.83
减：营业外支出		43,001.03	933,864.72
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-94,639,638.49	-488,555,120.64
减：所得税费用		530,775.18	45,720,654.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-95,170,413.67	-534,275,774.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-95,170,413.67	-534,275,774.67
（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		10,942,267.31	32,826,822.64
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		10,942,267.31	32,826,822.64
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		10,942,267.31	32,826,822.64
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-84,228,146.36	-501,448,952.03
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：卢志瑜 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：何晓婷



**合并现金流量表**  
2023 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,244,630,716.25	4,882,282,743.96
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		657,798.22	241,353,970.76
收到其他与经营活动有关的现金	注释 78	332,222,793.06	349,923,774.63
经营活动现金流入小计		2,577,511,307.53	5,473,560,489.35
购买商品、接受劳务支付的现金		864,276,645.60	3,503,120,031.12
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		839,001,668.98	1,000,408,795.54
支付的各项税费		380,052,399.85	576,616,464.14
支付其他与经营活动有关的现金	注释 78	623,101,770.66	562,465,691.46
经营活动现金流出小计		2,706,432,485.09	5,642,610,982.26
经营活动产生的现金流量净额		-128,921,177.56	-169,050,492.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,009,080,570.67	57,942,487.42
取得投资收益收到的现金		231,816.03	407,440.28

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		723,059.07	1,836,248.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		400,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	注释 78	115,496,353.97	
投资活动现金流入小计		1,125,931,799.74	60,186,176.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,517,436.24	20,878,455.34
投资支付的现金		46,105,917.59	61,001,254.34
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	注释 78	478,871,052.86	265,838.60
投资活动现金流出小计		532,494,406.69	82,145,548.28
投资活动产生的现金流量净额		593,437,393.05	-21,959,371.94
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,170,000.00	11,690,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,170,000.00	8,750,000.00
取得借款收到的现金			2,640,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 78	6,240,881,374.36	3,140,069,267.28
筹资活动现金流入小计		6,245,051,374.36	5,791,759,267.28
偿还债务支付的现金		1,954,380,000.00	2,718,623,254.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		645,428,937.14	1,390,342,313.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,403,082.05	4,689,498.84
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 78	6,206,653,970.69	2,488,584,213.77
筹资活动现金流出小计		8,806,462,907.83	6,597,549,781.58
筹资活动产生的现金流量净额		-2,561,411,533.47	-805,790,514.30
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		3,022,779,508.74	4,019,579,887.89
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		925,884,190.76	3,022,779,508.74

公司负责人：卢志瑜 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：何晓婷

**母公司现金流量表**  
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2023年度	2022年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		184,169,137.21	167,951,957.57
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		672,169,537.00	1,035,795,934.24
经营活动现金流入小计		856,338,674.21	1,203,747,891.81
购买商品、接受劳务支付的现金		4,026,174.91	5,726,102.55
支付给职工及为职工支付的现金		23,464,187.11	95,505,322.30
支付的各项税费		178,563,360.10	51,557,670.33
支付其他与经营活动有关的现金		1,445,834,798.95	2,243,657,082.91
经营活动现金流出小计		1,651,888,521.07	2,396,446,178.09
经营活动产生的现金流量净额		-795,549,846.86	-1,192,698,286.28
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		4,756,027,580.68	600,840,000.00
取得投资收益收到的现金		389,731,816.03	1,071,496,014.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		561,803.00	709,600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,064,467,800.00	
收到其他与投资活动有关的现金		693,493,734.06	191,468,127.22
投资活动现金流入小计		7,904,282,733.77	1,864,513,741.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		374,393.26	3,366,152.16
投资支付的现金		672,553,095.60	1,375,851,574.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		40,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		712,927,488.86	1,379,217,726.50
投资活动产生的现金流量净额		7,191,355,244.91	485,296,015.40
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			840,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,300,000,000.00	3,149,511,901.95
筹资活动现金流入小计		1,300,000,000.00	3,989,511,901.95

偿还债务支付的现金		1,695,470,000.00	1,523,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		221,566,993.15	570,528,742.09
支付其他与筹资活动有关的现金		5,717,260,467.09	1,275,752,989.60
筹资活动现金流出小计		7,634,297,460.24	3,369,531,731.69
筹资活动产生的现金流量净额		-6,334,297,460.24	619,980,170.26
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		61,507,937.81	-87,422,100.62
加：期初现金及现金等价物余额		407,619,410.76	495,041,511.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		469,127,348.57	407,619,410.76

公司负责人：卢志瑜 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：何晓婷

合并所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	853,460,723.00				19,251,758.11		11,075,879.14		238,353,604.97		-784,156,417.43		337,985,547.79	1,465,650,133.54	1,803,635,681.33
加:会计政策变更											794,686.34		794,686.34	47,889.08	842,575.42
前期差错更正															
其他					178,908,094.69						187,900,573.26		366,808,667.95	45,528,862.01	412,337,529.96
二、本年期初余额	853,460,723.00				198,159,852.80		11,075,879.14		238,353,604.97		-595,461,157.83		705,588,902.08	1,511,226,884.63	2,216,815,786.71
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					6,625,576.78		-10,401,884.63		-222,206,087.88		-36,051,459.80		-262,033,855.53	-1,480,864,829.36	-1,742,898,684.89
(一)综合收益总额							16,505,736.82				-62,959,081.25		-46,453,344.43	47,740,750.00	1,287,405.57
(二)所有者投入和减少资本					6,625,576.78				-222,206,087.88				-215,580,511.10	-13,175,961.33	-228,756,472.43
1.所有者投入的普通股														4,170,000.00	4,170,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					6,625,576.78				-222,206,087.88				-215,580,511.10	-17,345,961.33	-232,926,472.43
(三)利润分配														-1,592,519.27	-1,592,519.27
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配														-1,592,519.27	-1,592,519.27

2023 年年度报告

4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	853,460,723.00				204,785,429.58		673,994.51		16,147,517.09		-631,512,617.63		443,555,046.55	-1,513,837,098.76	-1,513,837,098.76
														30,362,055.27	473,917,101.82

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	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	1,682,450,399.87	3,852,235,678.16
加：会计政策变更											507,752.15		507,752.15	28,123.71	535,875.86
前期差错更正															
其他					179,017,135.20						122,891,478.91		301,908,614.11	43,198,143.73	345,106,757.84
二、本年期初余额	853,460,723.00				198,268,893.31		-21,750,943.50		238,353,604.97		1,203,869,366.77		2,472,201,644.55	1,725,676,667.31	4,197,878,311.86

2023 年年度报告

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-109,040.51		32,826,822.64				-1,799,330,524.60		-1,766,612,742.47	-214,449,782.68	-1,981,062,525.15
（一）综合收益总额							32,826,822.64				-1,797,532,562.15		-1,764,705,739.51	-293,400,598.19	-2,058,106,337.70
（二）所有者投入和减少资本					-109,040.51								-109,040.51	6,188,208.89	6,079,168.38
1. 所有者投入的普通股														9,890,000.00	9,890,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-109,040.51								-109,040.51	-3,701,791.11	-3,810,831.62
（三）利润分配														-6,478,685.25	-6,478,685.25
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-6,717,147.11	-6,717,147.11
4. 其他														238,461.86	238,461.86
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															

2023 年年度报告

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				198,159,852.80		11,075,879.14		238,353,604.97		-595,461,157.83		705,588,902.08	1,511,226,884.63	2,216,815,786.71

公司负责人：卢志瑜 主管会计工作负责人：金沉武 会计机构负责人：何晓婷



母公司所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		11,075,879.14		229,614,722.08	-427,244,067.79	677,957,912.43
加:会计政策变更										530,775.18	530,775.18
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00		11,075,879.14		229,614,722.08	-426,713,292.61	678,488,687.61
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-11,075,879.14		-222,206,087.88	-73,152,267.22	-306,434,234.24
(一) 综合收益总额							10,942,267.31			-95,170,413.67	-84,228,146.36
(二) 所有者投入和减少资本									-222,206,087.88		-222,206,087.88
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他									-222,206,087.88		-222,206,087.88
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转							-22,018,146.45			22,018,146.45	
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											

2023 年年度报告

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							-22,018,146.45			22,018,146.45	
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-499,865,559.83	372,054,453.37

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更										261,283.73	261,283.73
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-21,750,943.50		229,614,722.08	107,562,482.06	1,179,937,639.64
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							32,826,822.64			-534,275,774.67	-501,448,952.03
(一) 综合收益总额							32,826,822.64			-534,275,774.67	-501,448,952.03
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											

2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		11,075,879.14		229,614,722.08	-426,713,292.61	678,488,687.61

公司负责人：卢志瑜 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：何晓婷

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

##### (1) 公司注册地、组织形式和总部地址

广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”或“珠江股份”）系于1992年10月经广州市经济体制改革委员会体改股字【1992】10号文批准，由广州珠江实业总公司（后更名为广州珠江实业集团有限公司）作为发起人，由全民所有制企业改组成立为股份有限公司，并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为：440101000083068。现持有统一社会信用代码为9144010119048157XD的营业执照。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，公开发行新股22,500,000.00元，增资后股本总额为90,074,654.00元，其中：广州市国有资产管理局持有6,157,465.00元，占总股本6.84%；广州珠江实业总公司持有55,417,189.00元，占总股本61.52%；社会公众持股28,500,000.00元，占总股本31.64%。

1994年2月23日，根据股东大会决议，公司按每10股送5股的比例向全体股东分派红股。送红股后，公司总股本变更为135,111,981.00元。其中：广州市国有资产管理局持有9,236,197.50元，占总股本6.84%；广州珠江实业总公司持有83,125,783.50元，占总股本61.52%；社会公众持股42,750,000.00元，占总股本31.64%。

1995年8月25日，公司向全体股东实行配股，每10股配2股，共配售普通股27,022,396.20股，配股后总股本增至162,134,377.20元。其中：广州市国有资产管理局持股11,083,437.00元，占总股本6.84%；广州珠江实业总公司持股74,100,940.20元，占总股本45.70%；社会公众持股76,950,000.00元，占总股本47.46%。

1997年4月29日，经中国证券监督管理委员会证监上审字(1997)97号文批准，公司向全体股东进行了配股，配股后总股本为187,039,387.20元。广州市国有资产管理局持股12,903,437.00元，占总股本6.90%；广州珠江实业集团有限公司持股74,100,940.20元，占总股本39.62%；社会公众持股100,035,010.00元，占总股本53.48%。

2011年6月28日，根据股东大会决议，公司按每10股转增3股的比例向全体股东分派红股。共计转增56,111,815.80股，转增后公司总股本为243,151,203.00元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股65,923,602.00元，占总股本27.11%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股10,988,435.00元，占总股本4.52%；社会公众持股166,239,166.00元，占总股本68.37%。

2012年6月5日，根据股东大会决议，公司按每10股转增3股的比例向全体股东分派红股。共计转增72,945,361.00股，转增后公司总股本为316,096,564.00元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股88,319,035.00元，占总股本27.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股14,284,966.00元，占总股本4.52%；社会公众持股213,492,563.00元，占总股本67.54%。

2013年7月5日，根据股东大会决议，公司按每10股送5股的比例向全体股东分派红股。共计送158,048,282.00股，送股后公司总股本为474,144,846.00元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股132,478,553.00元，占总股本27.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股21,427,449.00元，占总股本4.52%；社会公众持股320,238,844.00元，占总股本67.54%。2013年7月至12月，广州珠江实业集团有限公司累计增持9,472,452.00股，截至2013年12月31日增持后的总股本为474,144,846.00元。其中：广州珠江实业集团有限公司持股141,951,005.00元，占总股本29.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股21,427,449.00元，占总股本4.52%；社会公众持股310,766,392.00元，占总股本65.54%。

2014年7月7日，根据股东大会决议，公司按每10股送2股的比例向全体股东分派红股，共计送94,828,969.20股，并以2013年末总股本474,144,846.00股为基数，以资本公积每10股转增3股，共计转增142,243,453.80股。实施送红股及转增后公司总股本增至711,217,269.00元，其中：广州珠江实业集团有限公司持股212,926,507.00元，占总股本29.94%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股32,141,173.00元，占总股本4.52%；社会公众持股466,149,589.00元，占总股本65.54%。

2016年1月27日，珠江实业集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份7,027,413.00股，占本公司已发行总股本的0.99%；2016年5月18日，珠江实业集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份892,382.00股，占本公司已发行总股本的0.13%；2017年5月26日，珠江实业集团通过上海证券交易所交易系统增持公司股份328,284.00股，占本公司已发行总股本的0.05%。股权信息登记变更后，公司总股本为711,217,269.00元，广州珠江实业集团有限公司持股221,174,586.00元，占总股本31.10%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股32,141,173.00元，占总股本4.52%；社会公众持股457,901,510.00元，占总股本64.38%。

2017年6月29日，根据股东大会决议，以2016年末总股本711,217,269.00股为基数，以未分配利润向全体股东每10股转增2股，共计转增142,243,454.00股，同时向全体股东每10股派发现金红利0.5元（含税），派发红利35,560,863.45元。实施送红股及转增后公司总股本增加至853,460,723.00股，其中：广州珠江实业集团有限公司持股265,409,503.00元，占总股本31.10%；广州市人民政府国有资产监督管理委员会持股38,569,408.00元，占总股本4.52%；社会公众持股549,481,812.00元，占总股本64.38%。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至2023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：2023年7月前为广州市

越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，2023 年 7 月变更为广州市越秀区环市东路 371-375 号世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1101-05、S1118-24 房。总部地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1101-05、S1118-24 房，母公司为广州珠江实业集团有限公司，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。

2023 年 1 月 19 日，本公司第十届董事会 2023 年第一次会议审议《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》。根据议案，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，置入广州珠江实业集团有限公司与广州珠江健康资源管理集团有限公司持有的珠江城服 100% 股权，差额部分以现金进行补足。

2023 年 3 月 10 日，本公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过了本次重大资产重组相关议案。

2023 年 4 月 24 日，本公司发布《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之标的资产过户情况的公告》，本公司收到广州市市场监督管理局出具的《准予变更登记（备案）通知书》。本次交易涉及的置入资产的过户事宜已办理完毕，本公司已持有珠江城服 100% 的股份，珠江城服已成为本公司的全资子公司。

#### （2）经营范围许可经营项目

非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；以自有资金从事投资活动；土地使用权租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；酒店管理；工程和技术研究和试验发展；环保咨询服务；土壤污染治理与修复服务；土壤污染防治服务；停车场服务；招投标代理服务；城市绿化管理；会议及展览服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；体育竞赛组织；社会经济咨询服务；文化场馆管理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；房地产开发经营；建设工程施工；高危险性体育运动（游泳）。

#### （3）公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产及物业管理服务行业，主要产品和服务为房地产开发经营、物业经营、实业投资、物业管理和文体运营等。

报告期内，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广州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，差额部分以现金补足，不涉及发行股票。

重组完成之后，公司实现了从房地产开发经营向城市服务和文体运营的战略转型，主要经营活动由房地产销售转变为城市服务、文体服务以及多业态服务。

#### （4）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，设立办公室、品牌宣传部、财务部、纪委办公室、审计部、人力资源部、党群工作部、法律合规

部、资本运营部/董事会办公室、数字信息部、战略发展部/增值服务部(合署)、质量安全部、市场拓展部、运营服务部。

#### (5) 财务报表的批准报出

本财务报表已经公司全体董事于 2024 年 3 月 28 日批准报出。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的规定，编制财务报表。

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》，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。

### 2. 持续经营

√适用 不适用

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 不适用

具体会计政策和会计估计：

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 不适用

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

#### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

##### (1) 财务报表项目的重要性

本公司确定财务报表项目重要性，以是否影响财务报表使用者作出经济决策为原则，从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性，以相关项目占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入、净利润的一定比例（如 3%-5%）为标准；财务报表项目性质的重要性，以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

##### (2) 财务报表项目附注明细项目的重要性

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

#### 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

##### (1) 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，本公司在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按



发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## （2）非同一控制下的企业合并

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

## 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### （1）控制的判断标准

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

### （2）合并财务报表的编制方法

#### ①统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

#### ②合并财务报表抵销事项

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

#### ③合并取得子公司会计处理

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

#### ④处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差

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

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

### (1) 合营安排的分类

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

### (2) 共同经营的会计处理

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

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

### (3) 合营企业的会计处理

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

## 9. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 10. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

## 11. 金融工具

√适用 □不适用

### (1) 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### ①金融资产

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

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

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

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

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

#### ②金融负债

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

### (2) 金融工具的计量

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

#### ①金融资产：

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

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

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

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

## ②金融负债：

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

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

## （3）本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

## （4）金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

### ①金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：a. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；b. 该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；c. 该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，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：a. 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；b. 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

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

## ②金融负债

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

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

### （5）金融资产及金融负债的抵销

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

①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### （6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法

#### ①预期信用损失的确定方法

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

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方

法：第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

a. 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

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

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

b. 按单项计提坏账准备

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

c. 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

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

d. 其他金融资产计量损失准备的方法

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

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

珠江股份（不含珠江城市服务）：

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
低风险组合	主要为关联方款项、保证金、押金、物业维修基金、专项基金、利	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

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
	润分配准备金等预期可收回风险较低款项	
账龄组合	除低风险组合外的其他款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

珠江城市服务：

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

e. 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

珠江股份（不含珠江城市服务）：

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

珠江城市服务：

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

## ②预期信用损失的会计处理方法

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

## 12. 应收票据

适用 不适用

**13. 应收账款**

√适用 □不适用

**应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”

**14. 应收款项融资**

□适用 √不适用

**15. 其他应收款**

√适用 □不适用

**其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”

**16. 存货**

√适用 □不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

√适用 □不适用

**（1）存货的分类**

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、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）存货的盘存制度**

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

**（4）低值易耗品和包装物的摊销方法**

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

**（5）周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。**



**(6) 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记入商品房成本。

**(7) 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。

**(8) 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。

**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

适用 不适用

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

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

**17. 合同资产**

适用 不适用

**合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

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

**合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

**18. 持有待售的非流动资产或处置组**

适用 不适用

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

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

适用 不适用

本公司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。

### 终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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

- (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关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### 19. 长期股权投资

√适用 □不适用

#### (1) 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号——债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

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

#### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

## 20. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

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

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

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

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

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

## 21. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

**①固定资产确认条件**

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

**②固定资产分类和折旧方法**

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物、运输设备、机器设备、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。

**(2). 折旧方法**

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	证载剩余年限	0-10%	1.29%以上
运输设备	年限平均法	4-10	0-10%	9.5-25%
机器设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
电子设备	年限平均法	3年	0-5%	31.67-33.33%
办公设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
酒店工器具及家具	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
其他设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%

暂未获取产权证明的房屋及建筑物，按其使用性质确认可使用年限：居住用地 70 年，工业及综合用地 50 年，商业用地 40 年。以可使用年限扣减已使用年限来确定剩余折旧年限。

**22. 在建工程**

√适用 □不适用

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

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

## 23. 借款费用

适用 不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

### (2) 资本化金额计算方法

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

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

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

## 24. 生物资产

适用 不适用

## 25. 油气资产

适用 不适用

## 26. 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

#### ①无形资产的计价方法

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

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

#### ②使用寿命不确定的判断依据

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

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

#### (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

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

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

#### 27. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损

失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 28. 长期待摊费用

适用  不适用

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

## 29. 合同负债

适用  不适用

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债

## 30. 职工薪酬

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). 短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

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

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

### 31. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

### 32. 股份支付

√适用 □不适用

#### (1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### (2) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

#### (3) 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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



#### (4) 会计处理方法

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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

#### (5) 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

### 33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 34. 收入

#### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

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

履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律法规规定。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设服务、物业服务和文体运营服务等履约义务，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。对于工程建设服务合同，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。对于文体运营服务合同，本公司在履约义务的期间内按月确认收入，无合同服务周期约定时，在运营服务完成时确认收入。

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

## 35. 合同成本

适用 不适用

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

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

## 36. 政府补助

适用 不适用

### (1) 政府补助的类型及会计处理

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

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

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

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

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

#### (2) 政府补助确认时点

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

### 37. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

### 38. 租赁

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

**(1) 承租人的会计处理**

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

**①使用权资产**

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括租赁负债的初始计量金额，在租赁期开始日或之前支付的已扣除租赁激励的租赁付款额，初始直接费用等。

对于能合理确定租赁期届满时将取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，将其账面价值减记至可收回金额。

**②租赁负债**

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权时需支付的款项等。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

**作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法**

√适用 □不适用

本公司在租赁开始日，将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

**(1) 经营租赁会计处理**

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

**(2) 融资租赁会计处理**

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

**39. 其他重要的会计政策和会计估计**

□适用 √不适用

**40. 重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于2022年11月30日印发了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号），解释要求“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行并允许自发布年度提前执行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。	递延所得税资产	13,822,165.72
	递延所得税负债	12,979,590.30
	未分配利润	794,686.34
	少数股东权益	47,889.08
	所得税费用	-306,699.56

其他说明

无

**(2). 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**(3). 2023年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

√适用 □不适用

调整当年年初财务报表的原因说明

财政部于2022年11月30日发布实施《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，自2023年1月1日起施行。对于在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用解释第16号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释第16号和《企业会计准则第18号——所得税》的规定，将累计影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

执行解释第16号对本公司2022年12月31日财务报表的主要影响如下：

影响项目	2022年12月31日 (调整前)	解释第16号调整影 响	2022年12月31日 (调整后)
递延所得税资产	288,303,504.95	13,822,165.72	302,125,670.67
递延所得税负债	345,419,432.55	12,979,590.30	358,399,022.85
未分配利润	-596,255,844.17	794,686.34	-595,461,157.83
少数股东权益	1,511,178,995.55	47,889.08	1,511,226,884.63

注：上表中2022年12月31日（调整前）的数据为考虑同一控制下企业合并后追溯重述后的数据。

执行解释第 16 号对本公司 2022 年 1-12 月利润表的主要影响下：

影响项目	2022 年 1-12 月（调整前）	解释第 16 号调整影响	2022 年 1-12 月（调整后）
所得税费用	105,845,844.44	-306,699.56	105,539,144.88

#### 41. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3%-13%
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
房产税	租金收入或房产余值	1.2%、12%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
广州珠江体育文化发展股份有限公司	15
三亚珠江娱乐有限公司	20
广州市侨林宝物业管理有限公司	20
广州市雄耀保安服务有限公司	20
广州广房集团物业管理有限责任公司	20
武汉珠江物业酒店管理有限公司	20
广州同德物业发展有限公司	20
广州珠江伟富达物业代理有限公司	20
广州江富投资管理有限公司	20
合肥珠侨物业管理有限公司	20
广州市东建物业管理有限公司	20
广州市怡康物业管理有限公司	20
广州市城镇物业管理有限公司	20
广州江穗文化传播有限公司	20
广州珠江体育文化发展股份有限公司	20
广州市江顺工程建设有限公司（原名“广州市住建物业管理有限公司”）	20
阳江市阳珠城市服务有限公司	20
广州华侨物业发展有限公司	20
昆明珠江体育文化发展有限公司	20
安顺珠江体育文化发展有限公司	20
日照珠江体育文化发展有限公司	20

温州珠江文体发展有限公司	20
晋江珠江体育文化发展有限公司	20
枣庄名珠体育文化发展有限公司	20
重庆珠江体育文化发展有限公司	20
广州南实体育发展有限公司	20
广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	20
广州珠江文体智能科技有限公司	20
其他公司	25

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

### 1. 增值税相关税收优惠及批文

(1) 根据《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号）的规定，2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。

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

(3) 根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告财政部税务总局公告》（2022 年第 10 号）的规定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

### 2. 所得税相关税收优惠及批文

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

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

### 3. 其他相关税收优惠及批文

根据《财政部关于调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税〔2019〕46 号）的相关规定，自 2019 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对归属中央收入的文化事业建设费，按照缴纳义

务人应缴费额的 50%减征;对归属地方收入的文化事业建设费,各省(区、市)财政、党委宣传部门可以结合当地经济发展水平、宣传思想文化事业发展等因素,在应缴费额 50%的幅度内减征。

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	72,502.47	278,247.50
银行存款	925,811,688.29	3,022,501,261.24
其他货币资金	215,470,924.05	34,755,838.83
存放财务公司存款		
合计	1,141,355,114.81	3,057,535,347.57
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

1. 货币资金期末余额比期初余额减少 191,618.02 万元, 主要原因为本年发生资产重组, 置出房地产公司, 货币资金较期初减少。
2. 其他货币资金主要为抵押、质押、冻结款项 1,923,712.89 元, 履约保证金 211,452,624.53 元, 贷款保证金 1,635,001.32 元, 其他 459,585.31 元。

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,551,945.96	68,899,721.12	/
其中：			
权益工具投资	68,551,945.96	68,899,721.12	/
			/
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
其中：			
合计	68,551,945.96	68,899,721.12	/

其他说明：

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用



## 4、 应收票据

## (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

## (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

## (6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

## 5、 应收账款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
0至1年	250,143,387.55	242,280,072.62
1年以内小计	250,143,387.55	242,280,072.62
1至2年	40,740,957.87	34,007,790.85
2至3年	6,941,408.68	17,092,815.91
3年以上		
3至4年	1,010,221.21	21,633,050.49
4至5年	6,931,678.27	348,550.55
5年以上	973,490.60	744,958.45
合计	306,741,144.18	316,107,238.87

## (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额						
	账面余额		坏账准备			账面价值	账面余额		坏账准备			账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额		比例(%)	金额	计提比例(%)			

按单项计提坏账准备	7,135,107.05	2.33	7,135,107.05	100.00	0.00	23,133,377.39	7.32	23,133,377.39	100.00	0.00
其中：										
单项计提	7,135,107.05	2.33	7,135,107.05	100.00	0.00	23,133,377.39	7.32	23,133,377.39	100.00	0.00
按组合计提坏账准备	299,606,037.13	97.67	19,869,617.19	6.63	279,736,419.94	292,973,861.48	92.68	21,086,757.36	7.20	271,887,104.12
其中：										
账龄组合	299,606,037.13	97.67	19,869,617.19	6.63	279,736,419.94	292,973,861.48	92.68	21,086,757.36	7.20	271,887,104.12
合计	306,741,144.18	/	27,004,724.24	/	279,736,419.94	316,107,238.87	/	44,220,134.75	/	271,887,104.12

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广东洛神影视文化广告有限公司	499,722.45	499,722.45	100.00	预计无法收回
广州市广源实业总公司	68,430.96	68,430.96	100.00	预计无法收回
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,566,953.64	6,566,953.64	100.00	预计无法收回
合计	7,135,107.05	7,135,107.05	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

对深圳市盛泽轩实业有限公司的应收账款的款项性质为应收租赁费。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	250,143,387.55	12,462,970.33	4.98
1至2年	40,740,957.87	4,074,095.08	10.00
2至3年	6,872,977.72	2,061,893.32	30.00
3至4年	1,010,221.21	505,110.61	50.00
4至5年	364,724.63	291,779.70	80.00
5年以上	473,768.15	473,768.15	100.00
合计	299,606,037.13	19,869,617.19	6.63

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

组合名称	确定组合的依据	计算预期信用损失的方法
账龄组合	除已单项评估计提信用损失以外的应收款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款 坏账准备	44,220,134.75	134,494.11	217,763.68		-17,132,140.94	27,004,724.24
合计	44,220,134.75	134,494.11	217,763.68		-17,132,140.94	27,004,724.24

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

本期合并范围变化，导致应收账款坏账准备减少 17,132,140.94 元。

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
晋江中运体育建设发展有限公司	16,528,310.04		16,528,310.04	5.39	1,476,597.48
衢州宝冶体育建设运营有限公司	14,899,200.00		14,899,200.00	4.86	900,160.00
温州中建科工奥体项目管理有限公司	12,633,516.86		12,633,516.86	4.12	833,201.68
肇庆铁新投资建设有限公司	9,430,679.27		9,430,679.27	3.07	490,167.51
肇庆市鼎湖区文化广电旅游体育局	7,853,986.42		7,853,986.42	2.56	574,593.17
合计	61,345,692.59		61,345,692.59	20.00	4,274,719.84

其他说明

无

其他说明：

适用 不适用

## 6、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

### (5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 7、应收款项融资

### (1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

### (5). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

### (6). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

## (7). 其他说明:

适用 不适用

## 8、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,897,350.44	89.96	26,844,142.81	95.87
1至2年	405,134.41	6.18	621,993.21	2.22
2至3年	23,364.97	0.36	90,543.29	0.32
3年以上	229,418.45	3.50	445,756.17	1.59
合计	6,555,268.27	100.00	28,002,435.48	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

无

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
广西电网有限责任公司南宁供电局	949,051.11	14.48
广西绿城水务股份有限公司	361,703.86	5.52
深圳市客户通科技有限公司	277,358.50	4.23
中华联合财产保险股份有限公司湖南分公司	258,042.40	3.94
晋江新奥燃气有限公司	203,866.60	3.11
合计	2,050,022.47	31.27

其他说明

无

其他说明

适用 不适用

## 9、其他应收款

## 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	993,540,297.49	1,398,285,556.60
合计	993,540,297.49	1,398,285,556.60

其他说明:

适用 不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

**(5). 本期实际核销的应收利息情况**

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

**(5). 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
0 至 1 年	56,217,646.12	88,138,179.35
1 年以内小计	56,217,646.12	88,138,179.35
1 至 2 年	11,887,564.32	570,073,736.96
2 至 3 年	557,166,887.95	380,043,139.78
3 年以上		
3 至 4 年	357,777,461.14	380,123.93
4 至 5 年	380,123.93	1,251,054,526.37

5 年以上	348,193,414.31	100,521,453.64
减：坏账准备	338,082,800.28	991,925,603.43
合计	993,540,297.49	1,398,285,556.60

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	714,159,675.85	1,729,807,959.07
备用金	4,552,248.70	8,487,352.47
保证金	560,134,700.90	575,939,468.53
押金	5,103,453.80	1,780,480.90
物业维修基金	7,019,173.64	31,386,225.00
代垫款	25,630,091.04	18,054,909.22
专项基金		6,752,475.28
其他	15,023,753.84	18,002,289.56
减：坏账准备	338,082,800.28	991,925,603.43
合计	993,540,297.49	1,398,285,556.60

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	70,170,739.78		921,754,863.65	991,925,603.43
2023年1月1日余额在本期	70,170,739.78		921,754,863.65	991,925,603.43
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	1,613,346.78		5,506,259.60	7,119,606.38
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-62,040,049.96		-598,922,359.57	-660,962,409.53
2023年12月31日余额	9,744,036.60		328,338,763.68	338,082,800.28

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

1. 公司本期发生资产重组，将亿华公司债权置出导致坏账准备较少 569,166,584.48 元；其他房地产公司置出导出坏账准备减少 91,795,825.05 元。

## 2. 处于第三阶段的重要坏账准备为：

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
东湛公司	338,907,610.33	305,667,220.33	90.19	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8
亿华公司	13,275,878.33	13,275,878.33	100.00	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8
盛唐公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8

公司本期发生资产重组，将亿华公司债权置出导致坏账准备减少 569,166,584.48 元；其他房地产公司置出导出坏账准备减少 91,795,825.05 元。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用  不适用

## (4). 坏账准备的情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	991,925,603.43	7,119,606.38			-660,962,409.53	338,082,800.28
合计	991,925,603.43	7,119,606.38			-660,962,409.53	338,082,800.28

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用  不适用

其他说明

无

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用  不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
------	------	----------------------	-------	----	----------



广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联社	550,000,000.00	41.30	保证金	2-3年	
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00	26.28	往来款	3-4年	
广州东湛房地产开发有限公司	338,907,610.33	25.45	往来款	5年以上	305,667,220.33
广东亿华房地产开发有限公司	13,275,878.33	1.00	往来款	1年以内以及1-3年	13,275,878.33
广东电网有限责任公司广州供电局	9,161,376.12	0.69	代收代付款	1年以内	285,653.50
合计	1,261,344,864.78	94.72	/	/	319,228,752.16

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 10、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	531,581.11	3,036.00	528,545.11	6,698,427.30	3,036.00	6,695,391.30
周转材料	2,006,599.40		2,006,599.40	1,961,250.28		1,961,250.28
消耗性生物资产						
合同履约成本	224,355.03		224,355.03	1,008,549.03		1,008,549.03
开发成本				19,851,823,000.29	1,030,412,965.07	18,821,410,035.22
开发产品	100,160,395.09	8,178,274.83	91,982,120.26	4,507,684,922.07	206,581,470.28	4,301,103,451.79
周转房	1,140,605.70		1,140,605.70	1,696,466.48		1,696,466.48
合计	104,063,536.33	8,181,310.83	95,882,225.50	24,370,872,615.45	1,236,997,471.35	23,133,875,144.10

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	3,036.00					3,036.00
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	1,030,412,965.07				1,030,412,965.07	
开发产品	206,581,470.28	8,178,274.83		7,728,551.91	198,852,918.37	8,178,274.83
合计	1,236,997,471.35	8,178,274.83		7,728,551.91	1,229,265,883.44	8,181,310.83

公司本期发生资产重组，置出资产导致存货跌价准备金额减少 1,229,265,883.44 元。

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用  不适用

本期结转收入，结转存货跌价准备为 7,728,551.91 元

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用  不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

11、持有待售资产

适用  不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	10,129,300.00	1,124,093,500.00
一年内到期的其他债权投资		
合计	10,129,300.00	1,124,093,500.00

一年内到期的债权投资

适用  不适用

(1). 一年内到期的债权投资情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款（盛唐公司）	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,166,500.00	10,833,500.00
委托贷款（亿华公司）				1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
合计	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	1,178,260,000.00	54,166,500.00	1,124,093,500.00

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
委托贷款（盛唐公司）	54,166,500.00	704,200.00		54,870,700.00
合计	54,166,500.00	704,200.00		54,870,700.00

本期增加原因详见本节十八、8。

## (2). 期末重要的一年内到期的债权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
委托贷款 (亿华公司)						1,113,260,000.00		12%	2021/1/18	1,113,260,000.00
委托贷款 (盛唐公司)	65,000,000.00		15%	2021/6/11	65,000,000.00	65,000,000.00		15%	2021/6/11	65,000,000.00
合计	65,000,000.00	/	/	/	65,000,000.00	1,178,260,000.00	/	/	/	1,178,260,000.00

## (3). 减值准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额			54,166,500.00	54,166,500.00
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			704,200.00	704,200.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额			54,870,700.00	54,870,700.00

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

详见本节十八、8

## (4). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

□适用 √不适用

## 一年内到期的其他债权投资

□适用 √不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

无

**13、其他流动资产**

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		78,572,771.35
应收退货成本		
待抵扣进项税额	7,988,247.13	69,323,360.05
预缴税费	4,165,632.24	653,344,942.14
其他	207,661.78	525,066.15
合计	12,361,541.15	801,766,139.69

其他说明

无

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
盛唐公司	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,166,500.00	10,833,500.00
亿华公司				1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
减：一年内到期的债权投资	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	1,178,260,000.00	54,166,500.00	1,124,093,500.00
合计						

债权投资减值准备本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
委托贷款 (盛唐公司)	54,166,500.00	704,200.00		54,870,700.00
合计	54,166,500.00	704,200.00		54,870,700.00

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额			54,166,500.00	54,166,500.00
2023年1月1日余额在本期				

—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提			704,200.00	704,200.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日 余额			54,870,700.00	54,870,700.00

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本公司对盛唐公司的委托贷款减值计提情况详见本节十八、8、其他。

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

#### (4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

### 15、其他债权投资

#### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

#### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

#### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

### 16、长期应收款

#### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

**(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其他说明：

无

**(5). 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

## (1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额	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	131,754,714.11			-216,632.31					-131,538,081.80		
广州市珠实同创产业 运营管理有限公司	24,332,984.89			-166,772.71					-24,166,212.18		
广州璟悦城市更新有 限公司公司	3,390,250.87			-46,794.41					-3,343,456.46		
三亚浪琴坞美疗中心 有限公司	156,145.72			18,081.57						174,227.29	102,871.20
小计	159,634,095.59			-412,117.86					-159,047,750.44	174,227.29	102,871.20
二、联营企业											
广州市听云轩饮食服 务有限公司	4,000,000.00									4,000,000.00	4,000,000.00
三亚珠江温泉度假区 有限公司	1,783,527.59			-78,960.06						1,704,567.53	
广州市机场安置区物 业管理有限公司		2,550,000.00		77,947.07						2,627,947.07	
衢州宝冶体育建设运 营有限公司	19,346,449.08	3,000,000.00								22,346,449.08	
晋江中运体育建设发 展有限公司	81,759,977.12			1,266,109.97						83,026,087.09	
开封市广珠文化体育 建设发展有限公司	36,426,897.58			-406.86						36,426,490.72	
遵义珠江体育文化发 展有限公司		1,470,000.00		89,236.15						1,559,236.15	
小计	143,316,851.37	7,020,000.00		1,353,926.27						151,690,777.64	4,000,000.00
合计	302,950,946.96	7,020,000.00		941,808.41					-159,047,750.44	151,865,004.93	4,102,871.20

注：长期股权投资其他减少均为本年因资产重组被置出的合营企业。

**(2). 长期股权投资的减值测试情况**

√适用 □不适用

其他说明

无



## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
海南珠江国际置业有限公司	56,188,706.91										非交易性权益工具
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	5,000,000.00										非交易性权益工具
温州中建科工奥体项目管理有限公司	4,480,712.71						5,273,647.42		792,934.71		非交易性权益工具
合计	65,669,419.62						5,273,647.42		792,934.71		/

## (2). 本期存在终止确认的情况说明

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
海南珠江国际置业有限公司	21,703,679.14		资产重组置出
珠海中珠集团股份有限公司		10,627,800.00	资产重组置出
合计	21,703,679.14	10,627,800.00	

其他说明：

√适用 □不适用

本期公司重组导致其他权益工具投资减少。

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
广东亿华房地产开发有限公司		
广州东湛房地产开发有限公司		
开平恒祥房地产开发有限公司		4,000,000.00
合计		4,000,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 对广东亿华房地产开发有限公司、广州东湛房地产开发有限公司的投资公允价值已减至零，详见本节十八、8、其他。

(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，公司对其股权投资在本年减值为零，详见本节十八、8、其他。

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
<b>一、账面原值</b>				
1. 期初余额	1,693,129,377.60			1,693,129,377.60
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	1,595,379,149.43			1,595,379,149.43
(1) 处置	25,107,506.29			25,107,506.29
(2) 其他转出	1,570,271,643.14			1,570,271,643.14
4. 期末余额	97,750,228.17			97,750,228.17
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1. 期初余额	333,089,307.99			333,089,307.99
2. 本期增加金额	15,662,739.38			15,662,739.38
(1) 计提或摊销	15,662,739.38			15,662,739.38
3. 本期减少金额	318,650,428.90			318,650,428.90
(1) 处置	7,653,461.71			7,653,461.71
(2) 其他转出	310,996,967.19			310,996,967.19
4. 期末余额	30,101,618.47			30,101,618.47
<b>三、减值准备</b>				
1. 期初余额	23,480,314.58			23,480,314.58
2. 本期增加金额	47,085.94			47,085.94
(1) 计提	47,085.94			47,085.94

3、本期减少金额	23,480,314.58			23,480,314.58
(1) 处置	1,338,898.56			1,338,898.56
(2) 其他转出	22,141,416.02			22,141,416.02
4. 期末余额	47,085.94			47,085.94
四、账面价值				
1. 期末账面价值	67,601,523.76			67,601,523.76
2. 期初账面价值	1,336,559,755.03			1,336,559,755.03

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**□适用  不适用**(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况**√适用  不适用

公司于资产负债表日对投资性房地产进行减值测试，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。

其他说明

□适用  不适用**21、 固定资产**

项目列示

√适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,771,255.59	253,393,208.69
固定资产清理		131.52
合计	15,771,255.59	253,393,340.21

其他说明：

□适用  不适用**固定资产**

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	酒店工器具及家具	运输设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	320,923,011.39	20,629,387.41	20,584,436.53	14,049,351.14	26,808,313.42	16,423,656.64	419,418,156.53
2. 本期增加金额		2,991,766.67		1,315,999.01	7,270,666.05	22,034,304.95	33,612,736.68
(1) 购置		2,987,487.67		1,315,999.01	6,665,882.95	22,026,450.35	32,995,819.98
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
(4) 其他		4,279.00			604,783.10	7,854.60	616,916.70
3. 本期减少金额	317,377,146.80	13,622,810.68	20,584,436.53	5,065,185.47	9,434,679.73	28,863,115.46	394,947,374.67
(1) 处置或报废		463,745.06	21,238.90	1,332,850.11	6,215,631.80	21,056,033.16	29,089,499.03
(2) 其他	317,377,146.80	13,159,065.62	20,563,197.63	3,732,335.36	3,219,047.93	7,807,082.30	365,857,875.64
4. 期末余额	3,545,864.59	9,998,343.40		10,300,164.68	24,644,299.74	9,594,846.13	58,083,518.54
二、累计折旧							
1. 期初余额	82,775,191.40	17,281,377.03	19,542,198.48	11,224,806.82	22,363,909.94	12,837,464.17	166,024,947.84
2. 本期增加金额	2,841,422.31	990,786.46	22,539.68	603,408.87	9,744,527.41	17,454,870.85	31,657,555.58
(1) 计提	2,841,422.31	990,786.46	22,539.68	603,408.87	9,393,690.75	17,452,836.44	31,304,684.51
(2) 其他					350,836.66	2,034.41	352,871.07
3. 本期减少金额	84,308,699.58	12,509,377.76	19,564,738.16	4,826,946.65	7,474,900.19	26,685,578.13	155,370,240.47
(1) 处置或报废		364,238.47	21,238.90	1,280,084.11	4,949,666.54	19,999,425.39	26,614,653.41
(2) 其他	84,308,699.58	12,145,139.29	19,543,499.26	3,546,862.54	2,525,233.65	6,686,152.74	128,755,587.06
4. 期末余额	1,307,914.13	5,762,785.73		7,001,269.04	24,633,537.16	3,606,756.89	42,312,262.95
三、减值准备							

1. 期初余额							
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置或报 废							
4. 期末余额							
四、账面价值							
1. 期末账面价值	2,237,950.46	4,235,557.67		3,298,895.64	10,762.58	5,988,089.24	15,771,255.59
2. 期初账面价值	238,147,819.99	3,348,010.38	1,042,238.05	2,824,544.32	4,444,403.48	3,586,192.47	253,393,208.69

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## (3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## (4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

## (5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产清理		131.52
合计		131.52

其他说明：

无

## 22、在建工程

## 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

适用 不适用

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

## (4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

(1) 油气资产情况

适用 不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	114,548,399.72	289,574.03	114,837,973.75
2. 本期增加金额	96,665,160.34		96,665,160.34
(1) 新增租赁	96,665,160.34		96,665,160.34
3. 本期减少金额	75,934,640.55	289,574.03	76,224,214.58
(1) 终止租赁	22,107,706.69		22,107,706.69
(2) 处置	43,391,667.20		43,391,667.20

(3) 其他			
(4) 资产重组减少	10,435,266.66	289,574.03	10,724,840.69
4. 期末余额	135,278,919.51		135,278,919.51
二、累计折旧			
1. 期初余额	56,129,774.12	289,574.03	56,419,348.15
2. 本期增加金额	29,196,209.12		29,196,209.12
(1) 计提	28,947,328.04		28,947,328.04
(2) 其他	248,881.08		248,881.08
3. 本期减少金额	39,709,105.18	289,574.03	39,998,679.21
(1) 终止租赁	17,224,615.29		17,224,615.29
(2) 处置	15,008,847.77		15,008,847.77
(3) 其他			
(4) 资产重组减少	7,475,642.12	289,574.03	7,765,216.15
4. 期末余额	45,616,878.06		45,616,878.06
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	89,662,041.45		89,662,041.45
2. 期初账面价值	58,418,625.60		58,418,625.60

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	1,226,823.00			24,843,933.75	26,070,756.75
2. 本期增加金额				7,108,898.52	7,108,898.52
(1) 购置				7,108,898.52	7,108,898.52
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				1,912,176.85	1,912,176.85



(1) 处置				15,384.62	15,384.62
(2) 其他				1,896,792.23	1,896,792.23
4. 期末余额	1,226,823.00			30,040,655.42	31,267,478.42
二、累计摊销					
1. 期初余额	1,226,823.00			12,671,464.89	13,898,287.89
2. 本期增加金额				4,300,702.78	4,300,702.78
(1) 计提				4,300,702.78	4,300,702.78
3. 本期减少金额				1,122,876.66	1,122,876.66
(1) 处置				15,384.62	15,384.62
(2) 其他				1,107,492.04	1,107,492.04
4. 期末余额	1,226,823.00			15,849,291.01	17,076,114.01
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				14,191,364.41	14,191,364.41
2. 期初账面价值				12,172,468.86	12,172,468.86

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

## (3) 无形资产的减值测试情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 27、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用  不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		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	

注：公司本年发生资产重组，置出资产导致商誉账面原值减少 328,791.01 元

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

无

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**28、长期待摊费用**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	23,880,899.93	1,370,361.50	2,209,864.82	18,791,939.23	4,249,457.38
其他	3,565,879.91	636,875.16	1,488,026.08		2,714,728.99
合计	27,446,779.84	2,007,236.66	3,697,890.90	18,791,939.23	6,964,186.37

其他说明：

无

**29、递延所得税资产/递延所得税负债**

**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	40,176,745.85	8,845,725.27	250,332,510.05	61,344,513.89
内部交易未实现利润			247,791.56	61,947.89

可抵扣亏损	3,123,728.98	156,186.45	378,984,185.84	94,324,097.13
交易性金融资产公允价值变动				
预提土地增值税			525,255,281.00	131,313,820.25
预提费用	2,113,000.00	105,650.00	5,079,789.86	1,258,589.49
租赁负债	91,085,875.38	19,370,306.80	62,161,764.47	13,822,702.02
合计	136,499,350.21	28,477,868.52	1,222,061,322.78	302,125,670.67

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值			1,218,209,487.68	304,552,371.92
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
预缴土地增值税			119,357,552.80	29,839,388.20
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	1,283,347.42	192,502.11	44,259,509.57	11,015,836.13
使用权资产	89,793,780.34	19,218,637.30	58,418,625.65	12,991,426.60
合计	91,077,127.76	19,411,139.41	1,440,245,175.70	358,399,022.85

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	540,278,388.01	3,884,981,255.48
可抵扣亏损	1,723,146,061.42	819,074,058.91
合计	2,263,424,449.43	4,704,055,314.39

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年度		28,466,318.72	
2024 年度	1,313,574.00	24,139,606.33	
2025 年度	843,685.54	4,639,704.05	
2026 年度	3,824,311.63	36,763,229.64	
2027 年度	412,160,301.83	725,065,200.17	

2028 年度	1,305,004,188.42		
2028 年及以后年度 (适用于高新技术 企业和科技型中小 企业)			
合计	1,723,146,061.42	819,074,058.91	/

其他说明：

适用 不适用

### 30、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
合同取得成本				11,805,836.90		11,805,836.90
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
其他				521,665.09		521,665.09
合计				12,327,501.99		12,327,501.99

其他说明：

无

## 31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	215,470,924.05	215,470,924.05	其他	司法冻结、履约保证金	34,755,838.83	34,755,838.83	其他	按揭担保保证金、项目保证金、履约保证金等
应收票据								
存货					2,829,617,993.69	2,829,617,993.69	抵押	抵押给银行
固定资产					221,857,390.97	221,857,390.97	抵押	抵押给银行
无形资产								
投资性房地产					703,971,294.68	703,971,294.68		抵押给银行
其他应收款					2,383,854.34	2,383,854.34	其他	
合计	215,470,924.05	215,470,924.05	/	/	3,792,586,372.51	3,792,586,372.51	/	/

其他说明：

无

**32、短期借款****(1). 短期借款分类**

□适用 √不适用

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,292,239.58	1,030,687,817.15
应付购置费	274,163.98	11,635,405.92
应付服务费	132,934,424.22	126,525,678.82
合计	135,500,827.78	1,168,848,901.89

**(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州市建筑集团有限公司	1,409,800.00	未到结算期
枣庄金声文化产业发展有限公司	1,669,999.30	未到结算期
广东金碧建设工程有限公司	470,838.99	未到结算期
合计	3,550,638.29	/

其他说明

□适用 √不适用

## 37、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	3,497,416.30	7,692,479.70
其他	664,802.18	731,503.10
合计	4,162,218.48	8,423,982.80

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	78,639,661.60	5,744,866,462.68
预收工程款		6,010,607.15
物业管理项目	36,835,019.59	47,947,979.95
文体运营及推广服务	20,134,069.45	13,615,508.86
其他	6,445.89	522,967.10
合计	135,615,196.53	5,812,963,525.74

## (2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收房款情况	-5,741,975,843.43	主要原因为资产重组房地产公司置出导致预收房款大幅减少。
合计	-5,741,975,843.43	/

其他说明：

□适用 √不适用

**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	106,414,321.93	733,403,642.22	747,748,778.27	92,069,185.88
二、离职后福利-设定提存计划	2,467,266.87	69,602,497.56	70,229,093.66	1,840,670.77
三、辞退福利	1,351,021.76	5,524,134.67	5,383,501.45	1,491,654.98
四、一年内到期的其他福利	180,280.00	2,663,442.24	2,807,062.24	36,660.00
合计	110,412,890.56	811,193,716.69	826,168,435.62	95,438,171.63

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	102,419,055.85	637,976,226.32	649,625,121.54	90,770,160.63
二、职工福利费	147,291.42	21,310,476.91	21,446,344.15	11,424.18
三、社会保险费	25,126.83	36,210,436.47	36,202,823.56	32,739.74
其中：医疗及生育保险费	24,052.87	32,607,570.90	32,602,037.24	29,586.53
工伤保险费	236.68	1,378,790.42	1,376,088.50	2,938.60
生育保险费	837.28	43,805.20	44,427.87	214.61
其他		2,180,269.95	2,180,269.95	
四、住房公积金	643,123.50	28,548,496.52	29,082,300.52	109,319.50
五、工会经费和职工教育经费	2,939,278.78	7,665,157.72	9,485,192.23	1,119,244.27
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	240,445.55	1,692,848.28	1,906,996.27	26,297.56
合计	106,414,321.93	733,403,642.22	747,748,778.27	92,069,185.88

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,852,366.61	63,189,888.24	63,217,951.48	1,824,303.37
2、失业保险费	7,492.88	2,386,114.52	2,388,549.61	5,057.79
3、企业年金缴费	607,407.38	4,026,494.80	4,622,592.57	11,309.61
合计	2,467,266.87	69,602,497.56	70,229,093.66	1,840,670.77

其他说明：

□适用 √不适用

**40、应交税费**

√适用 □不适用



单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	10,686,327.57	130,632,383.43
消费税		
营业税		
企业所得税	10,255,001.81	55,874,362.42
个人所得税	1,223,700.48	1,841,656.20
城市维护建设税	442,592.68	930,858.25
教育费附加（地方教育费附加）	506,000.75	861,006.67
房产税	142,982.12	104,688.44
土地使用税	49,119.92	8,383.00
土地增值税	123,082,094.55	932,088,612.77
其他	345,463.11	2,135,516.66
合计	146,733,282.99	1,124,477,467.84

其他说明：

无

**41、其他应付款****(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		91,290,638.61
应付股利	4,485,168.96	4,295,731.74
其他应付款	768,600,895.82	10,629,659,401.19
合计	773,086,064.78	10,725,245,771.54

其他说明：

□适用 √不适用

**(2). 应付利息**

分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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		91,290,638.61
合计		91,290,638.61

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(3). 应付股利**

分类列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	4,485,168.96	4,295,731.74
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	4,485,168.96	4,295,731.74

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

应付股利为珠江城市服务子公司尚未支付的股东股利。

**(4). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	401,984,110.86	10,217,346,444.73
保证金	15,112,792.87	276,730,357.38
押金	249,505,626.42	15,090,174.48
代收代付款项	42,005,681.64	25,410,632.66
代收产权费用		5,525,456.10
代收登记费及税费		366,122.29
定金等房地产业款	50,000.00	28,633,486.54
代扣代缴款项	746.13	357,119.82
应付杂项	13,074,852.77	19,140,784.61
公共收益	6,301,952.34	2,790,654.52
其他	40,565,132.79	38,268,168.06
合计	768,600,895.82	10,629,659,401.19

注：本期资产重组完成后，置出房产公司不纳入合并范围导致其他应付款的往来款大幅减少。

账龄超过1年或逾期的的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	357,500,000.00	坑口项目旧改往来款
广州纵贯产业链发展有限公司	200,000,000.00	保证金
合计	557,500,000.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1年内到期的非流动负债**

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款		1,454,967,622.02
1年内到期的应付债券	1,102,386,849.33	900,000,000.00
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	26,119,706.58	24,630,584.14
合计	1,128,506,555.91	2,379,598,206.16

其他说明：

无

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	5,472,444.30	239,359,613.87
合计	5,472,444.30	239,359,613.87

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

□适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		4,289,169,750.64
质押借款		171,499,897.14
保证借款		1,619,819,282.43
信用借款		
减：一年内到期部分		-1,454,967,622.02
合计		4,625,521,308.19

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

√适用 □不适用

1. 本期重组完成后，置出公司不纳入合并范围导致长期借款减少；

2. 公司于 2023 年一季度偿还了创兴银行有限公司广州分行 23,500.00 万元抵押借款、立根融资租赁有限公司 25,000.00 万元抵押借款、中国银行广州珠江支行 17,122.00 万元质押借款及广州农村商业银行股份有限公司华夏支行 13,925.00 万元保证借款。

截至报告期期末，公司长期借款的余额为 0。

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付公司债券		1,952,116,665.12
其他应付债券	1,102,386,849.33	2,000,000,000.00
减：一年内到期部分	-1,102,386,849.33	-900,000,000.00
合计	0.00	3,052,116,665.12

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他变动	期末余额	是否违约
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）	100	6.38	2021-6-7	3 年	1,300,000,000.00	1,346,837,796.08		-27,646,666.67	-346,229.41		-1,318,844,900.00		否
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）	100	3.81	2022-9-20	2 年	600,000,000.00	605,278,869.04		-5,700,000.00	-58,869.04		-599,520,000.00		否
中英益利-珠江实业债权投资计划	100	7.20	2018-12-29	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00		65,510,137.00		965,510,137.00			否
中英益利-珠江实业债权投资计划	100	7.20	2019-1-9	5 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00		81,586,849.32		79,199,999.99		1,102,386,849.33	否
合计	/	/	/	/	3,900,000,000.00	3,952,116,665.12		113,750,319.65	-405,098.45	1,044,710,136.99	-1,918,364,900.00	1,102,386,849.33	/

## (3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

根据《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》，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）、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）为此次重组的置出负债，置出作价分别为 131,884.49 万元及 59,952.00 万元。截至本报告批准报出日，该债券的发行人已变更为珠江实业集团（详见《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》）。

**47、租赁负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	99,543,270.10	68,746,033.83
减：未确认融资费用	-8,443,693.20	-6,584,269.36
减：一年内到期的租赁负债	-26,119,706.58	-24,630,584.14
合计	64,979,870.32	37,531,180.33

其他说明：

无

**48、长期应付款**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	105,946.59	105,946.59
专项应付款	887,313.83	983,113.24
合计	993,260.42	1,089,059.83

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款**

(1). 按款项性质列示长期应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

**专项应付款**

(1). 按款项性质列示专项应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
体育馆改造	983,113.24		95,799.41	887,313.83	维修专项基金
合计	983,113.24		95,799.41	887,313.83	/

其他说明：

无

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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		/

其他说明：

√适用 □不适用

本期重组完成后，置出公司不纳入合并范围导致递延收益减少。

**52、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
待转销项税额		276,110,897.19
合计		276,110,897.19

其他说明：

本期重组完成后，置出公司不纳入合并范围导致其他非流动负债减少。

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

**54、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

## (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

## 55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	178,908,094.69	6,625,576.78		185,533,671.47
其他资本公积	19,251,758.11			19,251,758.11
合计	198,159,852.80	6,625,576.78		204,785,429.58

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司将现金补差金额和置入资产的账面价值与置出资产的账面价值之差冲减资本公积

1,674.94 万元；资产重组导致珠江投资股权被稀释的权益性交易计入资本公积-246.97 万元，本次重组置出公司合并层面未实现的利息差余额计入资本公积 2,584.47 万元。

## 56、库存股

□适用 √不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	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		
一、不能重分类进损益的其他综合收益	11,075,879.14	834,654.75		11,075,879.14	160,660.24	-10,401,884.63		673,994.51
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	11,075,879.14	834,654.75		11,075,879.14	160,660.24	-10,401,884.63		673,994.51
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								



其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	11,075,879.14	834,654.75		11,075,879.14	160,660.24	-10,401,884.63	673,994.51

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

#### 58、专项储备

适用 不适用

#### 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	238,353,604.97		222,206,087.88	16,147,517.09
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	238,353,604.97		222,206,087.88	16,147,517.09

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》，第二章第五条“（一）同一控制下的企业合并，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，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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。”根据准则要求，公司在单体层面按最终控制方合并财务报表中账面净资产的份额确认对珠江城市服务的长期股权投资，其与支付对价的差额冲减资本公积-股本溢价，因公司单体层面资本公积-股本溢价不足冲减，故冲减盈余公积222,206,087.88元。

#### 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-784,156,417.43	1,080,470,135.71

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	188,695,259.60	123,399,231.06
调整后期初未分配利润	-595,461,157.83	1,203,869,366.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-62,959,081.25	-1,797,532,562.15
其他	26,907,621.45	3,256,356.91
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		5,054,319.36
期末未分配利润	-631,512,617.63	-595,461,157.83

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 794,686.34 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 187,900,573.26 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

注：本期末未分配利润增加的其他为资产重组置出其他权益工具投资，计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益转入留存收益 26,907,621.45 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,212,616,328.29	2,705,646,364.29	5,050,845,472.94	4,329,492,878.22
其他业务	59,754,319.24	18,476,189.14	29,174,950.60	15,293,288.01
合计	3,272,370,647.53	2,724,122,553.43	5,080,020,423.54	4,344,786,166.23

## (2). 营业收入扣除情况表

单位：万元币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	327,237.06		508,002.04	
营业收入扣除项目合计金额	34,692.23		123,903.32	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	10.60	/	24.39	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	5,964.06	投资性房地产处置收入、企业管理服务费收入等	2,917.49	劳务服务收入、项目开发支持服务收入等
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	28,728.17		120,985.83	
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<b>34,692.23</b>		<b>123,903.32</b>	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				

三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	292,544.83		384,098.72	

**(3). 营业收入、营业成本的分解信息**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(4). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(6). 重大合同变更或重大交易价格调整**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**62、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	53,236,860.14	182,334,507.44
城市维护建设税	11,179,548.92	16,088,219.17
房产税	4,420,813.80	10,775,230.11
教育费附加	4,816,553.09	6,898,313.64
印花税	2,648,153.58	2,306,433.42
土地使用税	886,152.48	3,760,343.89
地方教育附加	3,183,944.53	4,598,812.34
车船税	15,310.37	17,617.42
水利建设基金		5,995.87
其他	108,755.92	204,565.62
合计	80,496,092.83	226,990,038.92

其他说明：

无

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	6,752,605.78	45,834,413.64
销售服务费	27,043,474.41	42,849,599.36
折旧摊销	3,884,868.40	13,474,976.23
职工薪酬	14,033,927.13	22,558,388.81

办公费	1,721,698.13	8,931,458.63
展览费		1,753,350.83
委托代销手续费	1,974,509.28	6,709,571.01
业务招待费	529,177.17	176,339.74
其他	12,417,577.92	17,224,597.93
合计	68,357,838.22	159,512,696.18

其他说明：

无

#### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	144,566,125.73	241,269,289.89
诉讼及中介费	31,963,942.36	27,034,109.30
折旧摊销费	14,768,350.51	23,873,003.72
办公费	8,825,434.56	15,216,751.66
保险	1,109,909.63	1,037,645.48
通讯费	1,077,856.23	1,663,694.37
业务招待费	1,760,526.82	1,861,144.15
机动车辆费	988,465.34	543,235.00
交通差旅费	1,802,555.57	1,350,546.09
租赁费	413.60	895,827.82
项目拓展费	31,951.90	1,695,072.88
宣传费	200,864.09	820,040.44
其他	9,203,118.20	17,043,745.99
合计	216,299,514.54	334,304,106.79

其他说明：

无

#### 65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员人工费用	10,636,075.17	6,336,855.49
直接投入费用	77,317.86	3,083.80
折旧费用	13,862.28	65,975.86
其他相关费用	38,689.74	39,788.32
委托外部机构或个人进行研发活动所发生的费用		12,874.85
合计	10,765,945.05	6,458,578.32

其他说明：

无

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	179,153,659.51	363,446,949.23
减：利息收入	59,294,366.77	49,460,999.74
手续费支出	1,913,073.48	1,911,861.55
担保服务费		
其他支出	12,869,787.63	27,729,735.28
合计	134,642,153.85	343,627,546.32

其他说明：

无

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	8,924,382.69	10,527,116.64
合计	8,924,382.69	10,527,116.64

其他说明：

计入其他收益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
增值税加计抵减	3,966,495.85	5,591,651.08	收益相关
个税手续费返还	330,252.64	758,627.94	收益相关
减免税款	1,987,098.57	170,812.04	收益相关
稳岗补贴	193,572.13	1,851,807.95	收益相关
人力资源补助	1,400,985.42	1,920,671.76	收益相关
其他	1,045,978.08	233,545.87	收益相关
合计	8,924,382.69	10,527,116.64	——

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	941,808.41	7,388,442.40
处置长期股权投资产生的投资收益	400,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	160,116.03	293,017.71
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	71,700.00	105,600.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		

处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
丧失盛唐公司控制权确认的投资收益		-10,210,416.65
其他	-57,285.79	156,000.00
合计	1,516,338.65	-2,267,356.54

其他说明：

无

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-507,892.75	-27,495,185.70
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	-4,000,000.00	
合计	-4,507,892.75	-27,495,185.70

其他说明：

无

#### 71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	83,269.57	-13,570,833.90
其他应收款坏账损失	-7,119,606.38	-208,284,579.38
债权投资减值损失	-704,200.00	-54,166,500.00
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合同资产减值损失		
其他		505,365.53
合计	-7,740,536.81	-275,516,547.75

其他说明：



无

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-8,178,274.83	-1,329,624,470.71
三、长期股权投资减值损失		-15,715,116.20
四、投资性房地产减值损失	-47,085.94	-22,141,416.02
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-8,225,360.77	-1,367,481,002.93

其他说明：

无

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失		229,869.46
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	2,792,696.69	1,316,350.62
合计	2,792,696.69	1,546,220.08

其他说明：

无

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	142,185.42	201,886.48	142,185.42
其中：固定资产处置利得	142,185.42	201,886.48	142,185.42
无形资产处置利得			

非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		26,000.00	
违约赔偿	823,414.27	5,085,007.42	823,414.27
政府业态创新奖		100,000.00	
其他	4,395,984.73	10,089,398.22	4,395,984.73
合计	5,361,584.42	15,502,292.12	5,361,584.42

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	83,560.16	232,037.94	83,560.16
其中：固定资产处置损失	83,560.16	232,037.94	83,560.16
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		103,300.00	
滞纳金	920,476.40	489,807.69	920,476.40
违约金	394,591.18	892,643.34	394,591.18
罚款支出	10,392.34	126,745.05	10,392.34
理赔款		496,647.50	
其他	472,962.24	2,144,877.20	472,962.24
合计	1,881,982.32	4,486,058.72	1,881,982.32

其他说明：

无

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	42,607,779.00	68,840,990.26
递延所得税费用	6,536,331.66	36,698,154.62
其他		
合计	49,144,110.66	105,539,144.88

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	33,925,779.41
按法定/适用税率计算的所得税费用	8,481,444.85
子公司适用不同税率的影响	-1,826,091.99
调整以前期间所得税的影响	106,235.87
非应税收入的影响	-379,084.66
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,425,163.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,109,244.89
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	43,503,180.00
其他影响	-57,492.11
所得税费用	49,144,110.66

其他说明：

□适用 √不适用

**77、其他综合收益**

√适用 □不适用

项目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资公允价值变动	16,505,736.82	32,826,822.64
合计	16,505,736.82	32,826,822.64

**78、现金流量表项目****(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	59,294,366.77	50,939,248.68
保证金及押金	30,500,233.02	75,968,109.05
往来款	157,270,330.71	58,475,137.25
物业维修基金	440,798.12	5,159,227.57
诚意金	780,000.00	165,000.00
代收代付款	51,395,989.97	78,846,447.28
其他	32,541,074.47	80,370,604.80
合计	332,222,793.06	349,923,774.63

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	1,015,036.78	929,328.25
付现管理费用	25,766,402.06	164,624,978.25
付现销售费用	15,039,831.35	41,074,914.58
付现研发费用		12,393.68
往来款	221,130,635.11	112,798,126.20
代收代付款	53,631,374.87	80,952,472.59
退押金、保证金	17,216,416.06	7,338,728.77
竞标保证金	9,646,258.25	66,065,889.14
员工借款	4,163,900.04	2,350,800.04
滞纳金	544,126.69	84.90
支付受限货币资金	180,715,085.22	15,773,548.11
诚意金		65,000.00
捐赠支出		3,300.00
其他	94,232,704.23	70,476,126.95
合计	623,101,770.66	562,465,691.46

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

## (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回璟润公司借款本金	1,009,080,570.67	
合计	1,009,080,570.67	

收到的重要的投资活动有关的现金说明

收回璟润公司借款本金的现金流为收到珠江实业集团代璟润公司支付的归还母公司的借款本金。

支付的重要投资活动有关的现金

适用  不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到借款利息	60,096,353.97	
收到的公司重组交易剩余现金对价和利息	55,400,000.00	
合计	115,496,353.97	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

收到借款利息的现金流为珠江实业集团代璟润公司支付的归还母公司的借款利息。

支付的其他与投资活动有关的现金

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司产生的现金净额	478,871,052.86	
广州珠江物业管理有限公司20%股权交易服务费		246,146.40
其他		19,692.20
合计	478,871,052.86	265,838.60

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

公司本期内因资产重组，收到珠江实业集团支付的本次重组现金对价2,064,467,800.00元，子公司在处置日持有的现金和现金等价物净额为2,543,338,852.86元，本期处置子公司及其他营业单位收到的现金净额为-478,871,052.86元，因金额为负，将其重分类至“支付的其他与投资活动有关的现金”。

### (3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	6,240,881,374.36	3,140,000,000.00
收回受限货币资金		69,267.28
合计	6,240,881,374.36	3,140,069,267.28

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还非金融机构借款	6,166,960,682.66	2,423,671,185.87
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	3,216,921.01	52,824,246.88
其他融资费用	36,476,367.02	12,088,781.02
合计	6,206,653,970.69	2,488,584,213.77

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	4,625,521,308.19		62,234,645.85	1,149,267,467.40	3,538,488,486.64	
应付债券	3,052,116,665.12		47,835,084.20	79,199,999.99	3,020,751,749.33	
租赁负债	37,531,180.33		56,742,023.61		29,293,333.62	64,979,870.32

一年内到期的非流动负债	2,379,598,206.16		1,155,600,392.22	924,630,584.14	1,482,061,458.33	1,128,506,555.91
合计	10,094,767,359.80		1,322,412,145.88	2,153,098,051.53	8,070,595,027.92	1,193,486,426.23

## (4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## 79、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-15,218,331.25	-2,090,868,376.90
加：资产减值准备	8,225,360.77	1,367,481,002.93
信用减值损失	7,740,536.81	275,516,547.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	46,967,423.89	64,690,638.79
使用权资产摊销	28,947,328.04	33,400,143.22
无形资产摊销	4,300,702.78	4,028,389.28
长期待摊费用摊销	3,697,890.90	16,251,561.95
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）	-2,792,696.69	-1,546,220.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-58,625.26	30,151.46
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	4,507,892.75	27,495,185.70
财务费用（收益以“-”号填列）	63,657,305.54	363,446,949.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,516,338.65	2,267,356.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,032,682.81	59,690,362.11
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-24,625,570.16	-27,281,153.15
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,847,227,900.38	-422,566,315.16
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,623,980,633.83	-254,871,332.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,721,929,908.43	413,784,615.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-128,921,177.56	-169,050,492.91
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		

现金的期末余额	925,884,190.76	3,022,779,508.74
减：现金的期初余额	3,022,779,508.74	4,019,579,887.89
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	-2,096,895,317.98	-996,800,379.15

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,064,467,800.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,543,338,852.86
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
重分类至支付其他与投资活动有关的现金	478,871,052.86
处置子公司收到的现金净额	0.00

其他说明：

因处置子公司收到的现金净额为负，将其重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”。重分类后，“处置子公司收到的现金净额”为0元，“支付其他与投资活动有关的现金”为478,871,052.86元。

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	925,884,190.76	3,022,779,508.74
其中：库存现金	72,502.47	278,247.50
可随时用于支付的银行存款	925,811,688.29	3,022,501,261.24
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	925,884,190.76	3,022,779,508.74
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由

货币资金	215,470,924.05	34,755,838.83	其他保证金、司法冻结款、履约保函等
合计	215,470,924.05	34,755,838.83	/

其他说明：

适用 不适用

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

## 81、外币货币性项目

### (1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

## 82、租赁

### (1) 作为承租人

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	6,273,172.26
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	4,914,418.82
与租赁相关的总现金流出	50,445,872.28

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

本期计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用 6,273,172.26 元；计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用 4,914,418.82 元。

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 50,445,872.28 (单位：元币种：人民币)

### (2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币



项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
物业出租	33,365,210.76	
合计	33,365,210.76	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明

无

### 83、其他

适用 不适用

## 八、研发支出

(1). 按费用性质列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	10,636,075.17	6,336,855.49
直接投入费用	77,317.86	3,083.80
折旧费用	13,862.28	65,975.86
委外研发费用		12,874.85
其他	38,689.74	39,788.32
合计	10,765,945.05	6,458,578.32
其中：费用化研发支出	10,765,945.05	6,458,578.32
资本化研发支出		

其他说明：

无

(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明

无

**(3). 重要的外购在研项目**

适用 不适用

## 九、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## 2、同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
珠江城市服务	100	受同一最终控制方控制	2023-03-31	实际取得被合并方控制权	297,579,876.13	15,888,340.19	1,248,501,284.67	69,350,498.53

其他说明：

无

**(2). 合并成本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司
--现金	-2,025,542,000.00
--非现金资产的账面价值	2,804,058,300.00
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

珠江城市服务合并成本为 778,516,300.00 元。

或有对价及其变动的说明：

无

其他说明：

根据公司《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售》暨关联交易报告书（草案）（修订稿）的公告，公司置出所持房地产开发业务相关资产负债（置出资产负债最终作价 280,405.83 万元），置入珠江实业集团和珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权（珠江城服股权最终作价 77,851.63 万元），差额由珠江实业集团现金补足。公司于 2023 年 2 月出资设立璟源公司，由璟源公司向珠江健康支付其所持有的珠江城服 5%股权转让款 3,892.58 万元，剩余 206,446.78 万元由珠江实业集团现金补足。珠江实业集团已于 2023 年 3 月 13 日支付 106,446.78 万元，于 2023 年 12 月 19 日支付 100,000 万元。详见我司相关公告。

**(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	珠江城市服务公司	
	合并日	上期期末
资产：	868,499,046.87	902,287,648.24
货币资金	292,601,661.10	377,249,177.10
应收款项	285,969,275.27	239,540,741.46
存货	4,806,389.71	4,407,988.07
固定资产	11,901,598.84	12,070,917.71
无形资产	8,118,577.26	8,804,227.76
其他流动资产	24,313,378.74	22,783,023.74
长期股权投资	140,619,022.05	139,370,125.89
预付款项	16,242,046.47	11,488,019.70
其他权益工具投资	4,480,712.71	4,480,712.71
投资性房地产	226,352.62	249,531.91
其他应收款	42,551,285.17	36,626,231.15
使用权资产	20,190,920.14	24,325,191.09
长期待摊费用	7,247,326.14	7,898,994.99
递延所得税资产	9,230,500.65	12,992,764.96

负债：	447,773,176.72	489,703,311.55
预收款项	2,842,735.41	3,419,710.32
合同负债	69,194,244.80	61,563,488.81
应付账款	90,193,623.03	123,217,909.09
应付职工薪酬	61,534,043.35	99,424,412.37
应交税费	14,642,508.20	14,608,183.72
其他应付款	180,463,168.77	154,971,428.63
一年内到期的非流动负债	12,593,062.56	14,057,080.06
其他流动负债	1,665,052.59	1,182,233.71
租赁负债	10,322,495.26	11,628,175.13
长期应付款	4,236,844.54	1,089,059.83
递延所得税负债	85,398.21	4,541,629.88
净资产	420,725,870.15	412,584,336.69
减：少数股东权益	22,993,050.97	26,227,039.41
取得的净资产	397,732,819.18	386,357,297.28

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

### 3、反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
广州卓盈房地产开发有限公司	2023年3月31日	72,621,600.00	100	资产置换	无法参与经营决策	53,890,324.59						
广州隼峰房地产开发有限公司	2023年3月31日	269,457,200.00	50	资产置换	无法参与经营决策	9,046,515.93						
广东金海投资有限公司	2023年3月31日	-119,314,700.00	100	资产置换	无法参与经营决策	5,550,845.10						
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2023年3月31日	239,622,700.00	100	资产置换	无法参与经营决策	28,557,132.61						
湖南珠江实业投资有限公司	2023年3月31日	834,621,100.00	100	资产置换	无法参与经营决策	248,258,957.44						
广州璟逸房地产开发有限公司	2023年3月31日	102,540,400.00	100	资产置换	无法参与经营决策	35,901,175.06						
安徽中侨置业投资有限公司	2023年3月31日	485,226,300.00	51	资产置换	无法参与经营决策	71,723,282.91						
广州市广隆房地产有限公司	2023年3月31日	179,567,500.00	100	资产置换	无法参与经营决策	19,826,126.81						
广州璟润房地产开发有限公司	2023年3月31日	-283,628,900.00	66	资产置换	无法参与经营决策	17,034,167.96						
广东嘉德丰投资发展有限公司	2023年3月31日	214,827,500.00	100	资产置换	无法参与经营决策	7,500,956.31						
广州市品实房地产开发有限公司	2023年3月31日	1,034,948,500.00	51	资产置换	无法参与经营决策	-3,726,370.31						
广州珠江实业环境保护有限公司	2023年3月31日	4,500,200.00	60	资产置换	无法参与经营决策	1,809,680.09						

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

2023年2月，本公司出资设立广州璟源投资有限公司，注册资本为人民币4,000.00万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为100.00%。

2023年4月，本公司的子公司珠江城市服务公司出资设立广州江盾保安服务有限公司，注册资本为人民币1,000.00万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为100.00%。

2023年4月，本公司的子公司珠江城市服务公司出资设立西安珠实城市管理服务有限公司，注册资本为人民币500.00万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为51.00%。

2023年4月，本公司的子公司珠江城市服务公司出资设立广州珠实智美环境服务有限公司，注册资本为人民币500.00万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为51.00%。

2023年6月，本公司的孙公司广州珠江体育文化发展股份有限公司出资设立杭州珠江体育文化发展有限公司，注册资本为人民币500.00万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为55.00%。

2023年12月，本公司的孙公司广州珠江体育文化发展股份有限公司出资设立广州白云珠江文体运营管理有限公司，注册资本为人民币200.00万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为100.00%。

6、其他

适用 不适用



## 十、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
珠江投资公司	广州市	2,000	广州市	投资、批发和零售贸易	90		设立取得
珠江城市服务	广州市	8,000	广州市	单位后勤管理服务、健康咨询服务、体育健康服务	100		同一控制下合并
璟源公司	广州市	4,000	广州市	自有资金从事投资活动、企业管理、社会经济咨询服务	100		设立取得
深圳灏泽公司	深圳市	300	深圳市	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务。	100		设立取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

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。截至2023年一季度末，隼峰公司不再纳入公司合并报表范围。

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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州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

注：上述两家公司已在本次的资产重组中置出，2023 年 3 月之前为我司的重要合营企业，2023 年 4 月不再是我司的重要合营企业

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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
其中: 现金和现金等价物			4,011,887.26	234,771.98
非流动资产			711,142,630.60	
资产合计			780,604,305.81	132,707,434.33
流动负债			19,223,217.45	51,434,481.99
非流动负债			253,538,400.00	31,706,498.34
负债合计			272,761,617.45	83,140,980.33
少数股东权益				
归属于母公司股东权益			507,842,688.36	49,566,454.00
按持股比例计算的净资产份额			131,785,177.63	24,287,562.46
调整事项				
-- 商誉				
-- 内部交易未实现利润				
-- 其他			-30,463.52	45,422.43
对合营企业权益投资的账面价值			131,754,714.11	24,332,984.89
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入		57,554.58		134,508,282.35
财务费用	-33,631.54	386,224.02	-318,122.81	423,080.61
所得税费用				0.39
净利润	-834,806.60	-340,352.46	-4,703,818.93	-404,837.46
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-834,806.60	-340,352.46	-4,703,818.93	-404,837.46
本年度收到的来自合营企业的股利				

## 其他说明

上述两家公司已在本次的资产重组中置出, 2023 年 3 月之前为我司的重要合营企业, 2023 年 4 月不再是我司的重要合营企业。

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	71,356.09	3,517,637.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-28,712.84	-120,935.65
--其他综合收益		
--综合收益总额	-28,712.84	-120,935.65
联营企业：		
投资账面价值合计	147,690,777.64	139,372,994.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,353,926.27	8,928,389.42
--其他综合收益		
--综合收益总额	1,353,926.27	8,928,389.42

其他说明

无

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

□适用 √不适用

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**6、其他**

□适用 √不适用

**十一、政府补助****1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

□适用 √不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

**2、涉及政府补助的负债项目**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	118,721,096.65				-118,721,096.65		与资产相关
合计	118,721,096.65				-118,721,096.65		/

**3、计入当期损益的政府补助**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	8,924,382.69	10,553,116.64
合计	8,924,382.69	10,553,116.64

其他说明：

无

**十二、与金融工具相关的风险****1、金融工具的风险**

□适用 √不适用

**2、套期****(1) 公司开展套期业务进行风险管理**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计**

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

适用 不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	68,551,945.96			68,551,945.96
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	68,551,945.96			68,551,945.96
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	68,551,945.96			68,551,945.96
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			5,273,647.42	5,273,647.42
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				

2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	68,551,945.96		5,273,647.42	73,825,593.38
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

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

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

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

□适用 √不适用

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

本公司的结构性存款被分类为交易性金融资产，采用现金流量折现法确定公允价值，对应的不可观察输入值为预期收益率。

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

本公司其他非流动金融资产的公允价值确认详见“第十节、七、31、其他非流动资产”。

**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析** 适用  不适用**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策** 适用  不适用**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因** 适用  不适用**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况** 适用  不适用**9、其他** 适用  不适用**十四、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**√适用  不适用

单位：万元 币种：人民币

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

**本企业的母公司情况的说明**

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

本企业最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会



其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)
珠江投资公司	控股子公司	有限公司	广州	朱成杰	投资、批发和零售贸易	2,000	90	90
珠江城市服务公司	全资子公司	有限公司	广州	卢志瑜	单位后勤管理服务、健康咨询服务、体育健康服务	8,000	100	100
璟源公司	全资子公司	有限公司	广州	任明霞	自有资金从事投资活动、企业管理、社会经济咨询服务	4,000	100	100
深圳灏泽公司	全资子公司	有限公司	深圳	扈佳佳	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务	300	100	100

## 3、本企业合营和联营企业情况

√适用 □不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
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
晋江中运体育建设发展有限公司	联营企业
衢州宝冶体育建设运营有限公司	联营企业

注 1：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、广州璟悦城市更新有限公司公司和广州方实城市更新投资有限公司已在本次的资产重组中置出，2023 年 3 月之前为本公司的重要合营企业，2023 年 4 月不再是本公司的合营企业。

注 2：广州珠实正势城市更新投资有限公司已于 2023 年 06 月 21 日注销。

其他说明

□适用 √不适用

## 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州珠江建设发展有限公司	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
广州珠江监理咨询集团有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江健康资源管理集团有限公司	母公司的全资子公司
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	母公司的全资子公司
广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司的全资子公司
广州市友诚建筑劳务有限公司	母公司的全资子公司
广州市悦华物业管理有限公司	母公司的全资子公司
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	母公司的全资子公司
广州城市更新集团有限公司	母公司的全资子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司的全资子公司
广州市东建工程建设监理有限公司	母公司的全资子公司
广州华侨房产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州建业投资控股有限责任公司	母公司的全资子公司
广州市穗华房产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州新侨纪房地产有限公司	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
深圳珠江实业有限公司	母公司的全资子公司
广州珠实地产有限公司	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
广州市煤建有限公司	母公司的全资子公司
广州芳实房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州云实房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
长沙固业工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江科创投资发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	母公司的全资子公司
广州珠江家园医疗养老有限公司	母公司的全资子公司
广州市煤建贸易公司	母公司的全资子公司
三亚珠江温泉度假区有限公司	母公司的全资子公司
广州市煤建公司联成联店	母公司的全资子公司
广州市广隆房地产有限公司	母公司的全资子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江家园健康养老服务有限公司	母公司的全资子公司
广州市煤建公司伟业联店	母公司的全资子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司的全资子公司
广州市煤建公司前程联店	母公司的全资子公司
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司
中星地产投资（广州）有限公司	母公司的全资子公司
广州市东建鹏程经济发展有限公司	母公司的全资子公司
广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江南平投资发展有限公司	母公司的控股子公司
清远市珠水美悦酒店管理有限公司	母公司的控股子公司
苏交科集团广东检测认证有限公司	母公司的控股子公司
广州江颐养老服务有限公司	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
广州市城实投资有限公司	母公司的控股子公司
广州珠实通投资发展有限公司	母公司的控股子公司
广州智联置业投资发展有限公司	母公司的控股子公司

广州珠水同嘉房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
清远市广州后花园有限公司	母公司的控股子公司
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州岭实投资开发有限公司	母公司的控股子公司
广州珠江投资管理有限公司	母公司的控股子公司
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	母公司的控股子公司
广东世外高人健康产业发展有限公司	母公司的控股子公司
珠海珠江中星房产有限公司	母公司的控股子公司
广州南实投资有限公司	母公司的控股子公司
广州市番禺珠信实业有限公司	母公司的控股子公司
广州环东城市开发运营有限公司	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
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	母公司的合营企业
清远市后花园物业管理有限公司	母公司的合营企业
广州市同创汇企业服务管理有限公司	2023年3月前为其他关联方，2023年4月起无关联关系
广州地铁集团有限公司	2023年3月前为其他关联方，2023年4月起无关联关系
广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他关联方
广州市弘宗房地产开发有限公司	2023年3月前为其他关联方，2023年4月起无关联关系
湖南珠江实业投资有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的全资子公司
广州璟逸房地产开发有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的全资子公司
广州卓盈房地产开发有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的全资子公司
湖南新地置业发展有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的全资子公司
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的全资子公司
广东嘉德丰投资发展有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的全资子公司
广州市品实房地产开发有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的控股子公司

广州璟润房地产开发有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的控股子公司
广州隽浩房地产开发有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的控股子公司
安徽中侨置业投资有限公司	2023年3月前为公司子公司，2023年4月起不再纳入合并范围，为母公司的控股子公司
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	2023年3月前为公司合营企业，2023年4月起不再属于我司合营企业，为其他关联方
广州捷星房地产开发有限公司	2023年3月前为公司合营企业，2023年4月起不再属于我司合营企业，为母公司的全资子公司
李中耀	子公司的少数股东
广州市城德房地产开发有限公司	其他关联方
广州海珠区珠江租赁有限公司	其他关联方
广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	其他关联方
广州市城市建设投资集团有限公司	本公司的少数股东
广州市盛唐房地产开发有限公司	其他关联方
广东亿华房地产开发有限公司	其他关联方
广州东湛房地产开发有限公司	其他关联方

其他说明  
无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 d

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
广州珠江建设发展有限公司	建设工程	172,784,739.80			1,813,830,484.85
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	5,410,825.73			25,158,108.65
广州珠江实业集团有限公司	物业管理费成本、文体运营成本	4,568,677.95			5,003,144.40
广州珠江监理咨询集团有限公司	工程监理	3,421,229.08			23,337,472.80
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	建筑服务、企业管理服务	2,796,512.14			72,054,143.10

广州珠江健康资源管理集团有限公司	物业管理费成本	2,049,469.31			3,330,152.11
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	物业管理费成本	1,165,849.03			540,283.02
广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	体检服务	815,664.36			
广州珠江南平投资发展有限公司	饮料采购	407,394.03			134,063.75
广州珠江装修工程有限公司	工程款	555,695.62			8,065,235.45
广州市同创汇企业服务管理有限公司	物业管理酬金	222,626.66			
广州珠江商业经营管理有限公司	咨询服务	169,811.32			679,245.28
湖南珠江实业投资有限公司	物资采购	100,000.00			
广州市友诚建筑劳务有限公司	物业管理费成本	93,966.90			
广州市悦华物业管理有限公司	物业管理费成本	44,261.23			22,417.83
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物资采购	40,557.04			33,982.30
广州城市更新集团有限公司	物业管理费成本	39,163.00			1,387,500.22
清远市珠水美悦酒店管理有限公司	物资采购	25,783.02			
苏交科集团广东检测认证有限公司	检测服务	24,231.51			
广州珠建工程造价咨询有限公司	咨询服务	241,770.89			1,489,575.72
广州市东建工程建设监理有限公司	建设工程	1,547.30			
广州江颐养老服务有限公司	物资采购	919.42			
广州地铁集团有限公司	工程勘察费、服务费				9,433,962.27
广州华侨房产开发有限公司	物业管理费成本				1,526,001.23
广州建业投资控股有限责任公司	物业管理费成本				1,035.85

广州市穗华房产开发有限公司	物业管理费成本				510,320.00
广州斯博瑞酒店有限公司	物资采购				112,483.18
广州新侨纪房地产有限公司	物业管理费成本				204,664.32
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理费成本				513,774.70
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	咨询服务				183,587.05
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	物业管理费成本				2,760,043.18
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物业管理费成本				57,263.58
深圳珠江实业有限公司	物业管理费成本				46,765.68
苏交科集团股份有限公司	检测服务				18,525.09

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠实地产有限公司	物业销售	53,092,322.33	
广州市城实投资有限公司	物业管理	40,903,544.96	38,321,259.35
广州市城实投资有限公司	文体运营	12,754,716.62	7,547,169.69
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	物业管理	10,441,326.09	6,824,377.51
广州市品实房地产开发有限公司	物业管理	10,307,350.48	
广州市城德房地产开发有限公司	物业管理	9,891,709.43	15,361,079.56
广州珠江产业园投资发展有限公司	物业管理	6,857,616.25	7,151,971.18
广州华侨房产开发有限公司	物业管理	5,457,893.30	973,281.15
广州市煤建有限公司	物业管理	5,052,778.39	6,447,252.83
广州珠实通投资发展有限公司	物业管理、文体运营	4,546,706.62	2,331,175.85
广州珠江建设发展有限公司	物业管理	4,344,610.22	2,768,444.33
广州璟逸房地产开发有限公司	物业管理	3,777,257.61	
广州城市更新集团有限公司	物业管理	3,623,500.70	2,553,959.50
广州珠江实业集团有限公司	物业管理	3,576,624.45	7,223,785.63
湖南珠江实业投资有限公司	物业管理	3,150,958.34	
广州捷星房地产开发有限公司	委托采购招标服务	2,822,716.25	359,384.61
广州智联置业投资发展有限公司	物业管理	2,691,871.07	3,802,439.96
广州珠江实业集团有限公司	文体运营	2,665,284.78	3,303,193.82
广州珠实地产有限公司	委托管理服务	2,392,164.64	
广州芳实房地产开发有限公司	物业管理	2,389,573.06	

广州珠水同嘉房地产开发有限公司	物业管理	2,154,159.45	
广州云实房地产开发有限公司	物业管理	1,977,484.39	1,128,811.54
广州市穗华房产开发有限公司	物业管理	1,962,435.83	1,459,382.28
广州璟润房地产开发有限公司	物业管理	1,949,938.93	
广州珠实通投资发展有限公司	委托管理服务	1,886,792.45	
广州珠江健康资源管理集团有限公司	物业管理、销售食品	1,809,034.91	1,382,238.22
广州卓盈房地产开发有限公司	物业管理	1,761,034.79	
清远市广州后花园有限公司	文体运营、物业管理	1,694,564.51	16,400.00
广州珠实地产有限公司	物业管理	1,243,250.94	
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	物业管理	1,020,636.55	249,498.75
长沙固业工程有限公司	物业管理	1,004,844.94	
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	物业管理	933,203.52	
湖南新地置业发展有限公司	物业管理	925,240.96	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	物业管理	747,468.45	
广州珠江科创投资发展有限公司	物业管理	670,369.84	
广州珠江商业经营管理有限公司	物业管理	600,630.62	446,229.31
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物业管理	550,148.03	
广州建业投资控股有限责任公司	物业管理	542,552.84	640,460.70
广东嘉德丰投资发展有限公司	物业管理	502,372.44	
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	物业管理	493,207.56	
广州珠江装修工程有限公司	物业管理	426,626.62	67,660.38
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	物业管理	396,226.44	388,679.24
广州岭实投资开发有限公司	场地调查服务、物业管理	386,820.29	453,000.00
广州珠江家园医疗养老有限公司	物业管理	337,993.67	
广州海珠区珠江租赁有限公司	委托采购招标服务	274,392.48	
广州市煤建贸易公司	物业管理	236,279.91	251,196.97
三亚珠江温泉度假区有限公司	物业管理	213,363.44	
广州珠江投资管理有限公司	物业管理	205,026.27	141,005.28
广州珠江建设发展有限公司	文体运营	187,332.63	4,394,447.52
广州珠江监理咨询集团有限公司	物业管理	163,698.12	68,207.55
广州华侨房产开发有限公司	委托采购招标服务	114,436.34	
广州珠江建设发展有限公司	委托招标服务费	111,320.75	
广州新侨纪房地产有限公司	物业管理	94,739.61	
清远市珠水美悦酒店管理有限公司	物业管理	88,693.64	41,895.07
广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	物业管理	74,517.55	
广州市煤建公司联成联店	物业管理	73,674.00	82,050.36
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理	67,452.83	

广州市广隆房地产有限公司	物业管理	63,849.06	
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	物业管理	63,113.20	
广州珠江实业集团有限公司	委托管理服务	61,204.44	75,471.70
海南珠江国际置业有限公司	物业管理、委托采购招标服务	56,740.47	347,235.85
广州珠江家园健康养老服务有限公司	物业管理	50,243.00	6,566.30
广州市煤建公司伟业联店	物业管理	50,234.75	73,262.76
广州市城实投资有限公司	销售食品	49,247.79	
广东世外高人健康产业发展有限公司	物业管理	47,169.82	
广州市品实房地产开发有限公司	文体运营	46,601.94	
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理、文体运营	40,674.98	1,359.22
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	销售食品	27,592.92	
广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	销售食品	21,532.74	
深圳珠江实业有限公司	物业管理	16,846.22	28,879.24
广州市煤建公司前程联店	物业管理	14,965.92	13,325.76
广州海珠区珠江租赁有限公司	物业管理	14,377.35	
广州璟逸房地产开发有限公司	销售食品	14,070.80	
广州好世界综合大厦有限公司	物业管理	11,495.11	
珠海珠江中星房产有限公司	物业管理	10,962.27	18,792.45
清远市后花园物业管理有限公司	文体运营	9,900.99	
湖南新地置业发展有限公司	销售食品	8,669.03	
湖南珠江实业投资有限公司	销售食品	7,787.61	
广州城市更新集团有限公司	委托管理服务	4,716.98	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	销售食品	2,940.59	
广州珠江装修工程有限公司	销售食品	2,604.95	
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	文体运营	1,223.30	
广州江颐养老服务有限公司	物业管理		943.40
广州南实投资有限公司	文体运营		95,200.00
广州市城德房地产开发有限公司	文体运营		7,403,609.64
广州市城实投资有限公司	营销、成本、设计劳务		15,754,716.99
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
广州市番禺珠信实业有限公司	物业管理		31,998.73
广州云实房地产开发有限公司	文体运营		1,941.75
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	水电费收入		2,002,659.79
晋江中运体育建设发展有限公司	文体运营	3,325,160.88	16,585,518.40



衢州宝冶体育建设运营有限公司	文体运营	11,127,546.84	13,728,226.75
----------------	------	---------------	---------------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

公司 2023 年 3 月完成资产重组，本期与置出房地产公司发生的关联交易金额为 2023 年 4-12 月的发生额；本期置出房地产公司发生的关联交易金额为 2023 年 1-3 月的发生额。

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
广州珠江实业集团有限公司（注 1）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	股权托管	2019 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	受托公司上一年经审计的总资产*50%*2%	3,729,019.90
广州珠江实业集团有限公司（注 2）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	股权托管	2019 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	受托公司上一年经审计的总资产(不包含合作项目)*88.30%*2%	7,542,852.79
海南珠江国际置业有限公司（注 3）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	其他资产托管	2023 年 1 月 1 日	2025 年 12 月 31 日	参考相关成本费用及市场情况协商	3,418,919.44
湖南珠江实业投资有限公司（注 4）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	其他资产托管	2022 年 1 月 1 日	2023 年 12 月 31 日	参考相关成本费用及市场情况协商	143,227.88
广州斯博瑞酒店有限公司（注 5）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	其他资产托管	2021 年 1 月 1 日	2023 年 12 月 31 日	参考相关成本费用及市场情况协商	

关联受托管理/承包情况说明

√适用 □不适用

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

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

注 3：海南珠江国际置业有限公司将其持有的位于海南省三亚市吉阳区大东海旅游区东海路 1 号的三亚珠江花园酒店委托给珠江城市服务公司管理，管理服务费=基本管理费+奖励管理费，

其中:基本管理费=税前营业收入\*4%;奖励管理费根据 GOP 率按其所在区间对应的单一固定费率计提,计算方法为:奖励管理费=GOP\*计提比例。

注 4:湖南珠江实业投资有限公司将其持有的位于湖南省长沙市开福区福元西路 99 号的长沙珠江花园酒店委托给珠江城市服务公司管理,管理服务费=基本管理费+奖励管理费,其中:基本管理费=主营业务收入\*比例(1%~2%),按考核指标完成情况确定);奖励管理费根据 GOP 率按其所在区间对应的单一固定费率计提,计算方法为:奖励管理费=GOP\*计提比例。

注 5:广州斯博瑞酒店有限公司将其持有的位于广东省广州市从化区良口镇御泉大道 352 号的广州从化都喜泰丽温泉度假酒店委托给珠江城市服务公司管理,管理服务费=基本管理费+奖励管理费,其中:基本管理费=营业收入\*1%(按考核指标完成情况确定);奖励管理费根据 GOP 率按其所在区间对应的单一固定费率计提,计算方法为:奖励管理费=GOP\*计提比例。根据委托合同,酒店年度 GOP 达不到当年指标值,珠江城市服务负责补足,但以当年全部管理服务费为补偿上限,因酒店在报告期内 GOP 未达到指标,因此,报告期内托管费为 0。

#### 本公司委托管理/出包情况表

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
广州珠江投资发展有限公司(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	5,778,509.38
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	2027 年 12 月 31 日	参考相关成本费用及市场情况协商	431,388.77
广东嘉德丰投资发展有限公司(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	43,174.98
广州珠江发展集团股份有限公司(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	45,371.80

#### 关联委托管理/出包情况说明

√适用 □不适用

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 平方米,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工成本,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。湖南公司已于 2023 年 4 月起不再纳入合并范围，本期确认的委托管理费为 2023 年 1-3 月期间的管理费。

注 3: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。嘉德丰公司已于 2023 年 4 月起不再纳入合并范围，本期确认的委托管理费为 2023 年 1-3 月期间的管理费。

注 4: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。

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室		20,634.92
合计			20,634.92

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价 值资产租赁的租金费用（如 适用）		未纳入租赁负债计量 的可变租赁付款额 （如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生 额	上期发生 额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
广州珠江商业经 营管理有限公司	办公室、商 铺		524,018.32			1,582,862.00	9,277,810.00	516,991.42	2,336,669.92		10,104,221.03
广州城市更新 集团有限公司	办公室、 停车场租赁	3,718.08	3,542.88			1,667,018.00	1,470,629.00	443,691.39	34,369.40	37,398,346.98	
广州好世界综 合大厦有限公司	停车场租 赁						302,400.00		34,011.71		1,616,220.14
广州华侨房产 开发有限公司	办公室、 停车场租赁	48,737.12	563,617.12			1,229,733.94	1,716,284.00	346,158.45	100,340.73	8,119,137.57	
广州世界贸易 中心大厦有限公 司	仓库、停 车场租赁	30,914.28	5,103.77			154,879.33	624,606.00	17,255.66	68,480.32	696,115.07	3,121,325.15
广州市穗华房 产开发有限公司	办公室、 停车场租赁	15,867.59	522,838.73			1,513,125.56	505,800.00	315,456.51		7,399,024.33	
广州新侨纪房 地产有限公司	停车场租 赁					121,399.92	121,440.00	25,865.45	9,679.54	606,673.38	
广州珠江实业 集团有限公司	办公室、 停车场租赁	40,786.66	109,266.70			7,043,170.50	4,397,683.50	269,651.94	487,935.57	1,149,489.28	6,925,049.94
广州珠江住房 租赁发展投资有 限公司	停车场租 赁	896,570.64	1,539,348.93			12,213,158.04	6,482,118.00	1,067,946.02	187,892.03	20,440,840.08	
深圳珠江实业 有限公司	办公室租 赁	46,765.68	46,765.68			53,196.00	40,920.00				
中星地产投资 （广州）有限公 司	停车场租 赁					468,000.00	156,000.00	19,420.84	32,015.42		833,764.36

湖南珠江实业投资有限公司	停车场租赁	1,875,882.38	600,000.00			624,158.00					
李中耀	办公室租赁							4,289.84		567,448.11	
广州市煤建公司伟业联店	员工宿舍	25,954.24				6,900.00					
广州市广隆房地产有限公司	停车场租赁	387,333.33									

#### 关联租赁情况说明

√适用 □不适用

- (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 期及渔业路珠江郦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）。
- (4) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第三分公司承租由广州世界贸易中心大厦有限公司位于的广州世界贸易中心大厦负二层 214A，建筑面积 30.72 平米，租赁期限 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日，每月含税租金为 2,705 元。租赁期限 2023 年 11 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日，每月含税租金为 2,705 元。
- (5) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司深圳湾二分公司承租由深圳珠江实业有限公司位于深圳市罗湖区嘉宾路金威大厦 1317 单元作为办公用途使用，建筑面积 45.46 平方米，租赁期限 2022 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日，租金为 4,092 元/月。
- (6) 广州市怡康物业管理有限公司承租由广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市荔湾区龙溪路花园中环街 1-7 号负一层、8-21 号负一层作为芳村花园地下车库使用，建筑面积共 35,258.1 平方米，租赁期限为 2023 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日，租金为 139,400 元/月。

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

(8) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司南粤分公司承租由广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市白云区南悦花苑保障房小区范围内 5 个地下车库地址分别: 西二街 1、2、3 号地下一层 B101 (一期 A 区, 193 个车位), 西一街 4-10 号地下一层 B101 (一期 B 区, 489 个车位), 中一街 2、4 号地下一层 B101、地下二层 B201 (一期 C 区, 893 个车位), 涌边巷 4、5、6 号地下一层 B101、地下二层 B201 (二期北区, 255 个车位), 东一街 1、3、5、7 号地下一层 B101、地下二层 B201 (二期南区, 1081 个车位), 建筑面积分别为 8,395.717m<sup>2</sup>、18,345.3859m<sup>2</sup>、40,788.7536m<sup>2</sup>、14,415.7554m<sup>2</sup>、44,460.5453m<sup>2</sup>, 租金为 346,256 元 (2023 年 4 月—2026 年 3 月)。

(9) 六分公司承租由租赁公司位于广州市石丰花园地下停车场作为停车场用途使用, 建筑面积 52,048.8 平方米, 38,983.1 平方米, 租金为 98,880 元/月。

(10) 广州市东建物业管理有限公司公司承租由广州城市更新集团公司位于广州市越秀区人民北路 668 号蓝宝石大厦一楼车场 27 个车位, 作为车场出租使用, 租赁期限 2020 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日, 27 个车位\*1,350 元, 租金为 36,450 元/月。(合同于 2023 年 6 月终止)。

(11) 广州市东建物业管理有限公司公司承租由广州城市更新集团公司位于广州市越秀区人民北路 668 号蓝宝石大厦五楼 515 室作为档案室使用, 建筑面积 67 平方米, 租赁期限 2022 年 1 月 15 日至 2022 年 1 月 31 日, 租金为 2,645 元/月; 租赁期限 2022 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日, 租金为 4,824 元/月。

(12) 广州市东建物业管理有限公司公司承租由广州城市更新集团公司位于广州市白云区梓元岗路走马岗街 91 号 302-2 房作为办公室使用, 建筑面积 9.75 平方米, 租赁期限 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 租金为 310 元/月。租赁期限 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, 租金为 320 元/月。

(13) 广州江迅清洁服务有限公司承租由广州珠江实业集团有限公司位于广州市越秀区华乐路/街(巷、里)55, 57 号华乐大厦南塔 3 楼 305 房号的房地产(房地产权证号码 0150186985 号)作办公用途使用, 建筑(或使用)面积 312.51 平方米, 租金为 RMB20,313.00 元/月 (2021 年 11 月 16 日至 2022 年 06 月 30 日), RMB20626.00 (2022 年 07 月 01 日至 2024 年 06 月 30 日)。

(14) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州世界贸易中心大厦有限公司位于广州世界贸易中心大厦负二层仓库。租赁期限 2021 年 4 月 16 日至 2024 年 4 月 15 日，每月租金 10,149.00 元

(15) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州珠江实业集团有限公司位于广州市越秀区环市东路/街(巷里)371-375 号广州世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1113-1117 房号的房地产。每月租金 35244.00 元（2021 年 2 月 1 日至 2022 年 1 月 31 日）；每月租金 35,971.00 元（2022 年 2 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日）；每月租金 36,697.00 元（2023 年 2 月 1 日至 2024 年 1 月 31 日）。

(16) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州珠江实业集团有限公司位于广州市越秀区环市东路/街(巷里)371-375 号广州世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1101-12, 18-24 房号的房地产。每月租金 134,119.00 元（2021 年 4 月 16 日至 2022 年 4 月 15 日）；每月租金 136,973.00 元（2022 年 4 月 16 日至 2023 年 4 月 15 日）；每月租金 139,826.00 元（2023 年 4 月 16 日至 2024 年 4 月 15 日）。

(17) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州珠江实业集团有限公司位于广州市越秀区环市东路/街(巷里)371-375\_号广州世界贸易中心大厦南塔 10 楼 S1010-1015 房号的房地产。每月租金 43,312.00 元（2021 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日）；每月租金 44,234.00 元（2022 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日）；每月租金 45,156.00 元（2023 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日）。

(18) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州珠江实业集团有限公司位于广州市越秀区环市东路/街(巷里)371-375\_号广州世界贸易中心大厦南塔 10 楼 S1016-1018 房号的房地产。每月租金 24,042.00 元（2021 年 10 月 16 日至 2022 年 10 月 15 日）；每月租金 24,554.00 元（2022 年 10 月 16 日至 2023 年 10 月 15 日）。已于 2022 年 5 月终止。

(19) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州珠江实业集团有限公司位于大华街(越秀区应元路大华 16、18 号地下室车库)、豆腐寮(越秀区应元路豆腐寮 44、46、48 号地下停车场)、金桂园(白云区解放北路 1408 号地下层 A 区)、颐德大厦(越秀区东风中路 362 号)停车场的停车位。大华街每月租金 7,000 元，豆腐寮每月租金 3,667 元，金桂园每月租金 5667 元，颐德大厦每月租金 71,333 元（金桂园租赁期限 2022 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，其他租赁期限 2021 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日）。

(20) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州珠江实业集团有限公司位于好世界广场 6-8 层(越秀区环市东路 362-366 号)、体育花园(白云区白云大道蓝天路体育七街 2、4 号地下一层)、鹅潭湾(荔湾区口大街 8 号负一二层)、岭南公馆(白云区云城东路 895 号地下 1 层, 897 号地下 1

层)、停车场停车位。好世界广场 6-8 层每月租金 76,600 元, 体育花园每月租金 11,600 元, 鹅潭湾每月租金 34,300 元, 岭南公馆每月租金 9,000 元 (体育花园租赁期限 2021 年 5 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 其他租赁期限 2021 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日)。

(21) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州好世界综合大厦有限公司位于好世界广场(越秀区环市东路 362-366 号 3-5 层)停车场停车位。租赁期限 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日, 每月租金 50,400 元。

(22) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州世界贸易中心大厦有限公司位于世贸大厦(环市东路 371375 号世贸大厦负一、二层)停车场停车位。租赁期限 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日, 每月租金 97,335 元。

(23) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租中星地产投资(广州)有限公司位于珠江都荟(天河区华利路 25 号负一至负四层)停车场停车位。2021 年 4 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日, 每月租金 26,000 元。

(24) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州新侨纪房地产有限公司位于广州市荔湾区康王南路 15 号地下车库。租赁期限 2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日, 每月租金 10,116.66 元(含税)。

(25) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州华侨房产开发有限公司位于越秀区淘金坑路 66 号、68 号地下车库等 7 个小区, 11 处车库。租赁期限 2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日, 每月租金 135,391.66 元(含税)。

(26) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州市穗华房产开发有限公司位于荔湾区中山七路 45 号地下室停车场等 6 个小区, 6 个车库。租赁期限 2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日, 每月租金 123,383.33 元(含税)。

(27) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司承租广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市海珠区江南大道中紫来大街 12 号地下车库、万松园 7 号地下停车场、白云区松柏路东街 17 号车库等 3 个小区, 3 处车库。租赁期限 2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日, 每月租金 48,591.67 元(含税)。

(28) 广州华侨物业发展有限公司承租广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市白云区江高镇江同路 134 号负一层作为车场用途使用, 建筑面积 1,716 平方米, 租金为 17,010 元/月, 2020 年 10 月 1 日起至取得正式评估报告之日止。

(29) 广州华侨物业发展有限公司承租广州华侨房产开发有限公司位于广州市天河区天河南二路 22 号 1302 房作为办公室用途使用, 61.53 平方米, 租赁期限 2019 年 9 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日, 租金 1,846 元/月; 租赁期限 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 9 月 30 日, 租金 3,692 元/月



(30) 广州华侨物业发展有限公司承租广州华侨房产开发有限公司位于广州市天河区先烈东二横路 10 号 203 房作为办公室用途使用, 建筑面积 46.38 平方米, 租金 900 元/月。

(31) 广州华侨物业发展有限公司承租广州市穗华房产开发有限公司位于广州市海珠区江南东路/街(巷里)穗南大厦 61 号\_101 房作办公用途, 面积 47.84 平方米, 租金 191.36 元/月; 位于海珠区江南东路/街(巷、里)穗南大厦 61 号\_2 楼作管理用房, 建筑面积 69.49 平方米, 租金 700 元/月 (2023 年 4 月 1 日-2026 年 3 月 31 日)。

(32) 广州华侨物业发展有限公司承租广州市穗华房产开发有限公司位于广州市天河区建业路华翠街(巷、里)穗东花园 33 号 102 房作办公用途, 面积 55.34 平方米, 租金 221.36 元/月 (2021 年 6 月 1 日-2023 年 12 月 31 日)。

(33) 广州华侨物业发展有限公司承租广州市穗华房产开发有限公司位于广州市天河区员村一横路员村西街(巷、里)穗乐花园 24 号 104 房作办公用途, 面积 75.89 平方米, 租金 303.56 元/月 (2021 年 6 月 1 日-2023 年 12 月 31 日)。

(34) 广州同德物业发展有限公司承租由广州珠江住房租赁发展投资有限公司公司位于广州市白云区惠德北路 2、4、6 号地下一层, 西槎路 522-540 号地下一层, 西槎路 680-688 号地下一层、泽德北四街 1、3 号地下一层, 泽德南四街 7 号 B101 地下一层, 规划车位 593 个, 建筑面积共 30,820.9899 m<sup>2</sup>作为地下车库途使用, 租金为 107,160 元/月。(2023 年 4 月 1 日-2026 年 3 月 31 日)。

(35) 广州珠江物业管理有限公司长沙分公司承租湖南珠江实业投资有限公司位于长沙市开福区福元西路珠江花城停车场、珠江城停车场、公园一号停车场、九曲花街停车场、珠江颐德公馆停车场、珠江四方印停车场、珠江好世界住宅停车场(不含好世界商业配建车位的)(2023 年 1 月 1 日-2023 年 12 月 31 日)。

(36) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司房地产服务分公司公司承租由广州珠江实业集团有限公司位于广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸大厦南塔 10 楼 S1018 房作为办公用途使用, 建筑面积 90.84 平方米, 租金为 9,084 元/月。

2023 年 5 月 9 日-2023 年 6 月 30 日为装修期, 租金为 9,084 元; 2023 年 7 月 1 日-2025 年 6 月 30 日, 租金为 9,084 元/月。

(37) 承租广州城市更新集团公司的赤岗综合楼、走马岗综合楼、悦龙阁商住楼、佳滨苑小区、东晓轩小区、珠江嘉苑小区、蓝宝石大厦停车场等共 7 个小区内 7 处车库, 共计 1838 个规划车位用于承包经营。承包期限 2023 年 1 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日, 月租合计 711,520 元, 不含税价 676,757.36 元。

(38) 江迅公司承租广州珠江实业集团有限公司坐落在广州市越秀区环市东路 360 号珠江大厦 14 楼 1401 房号的房地产(粤房地权证穗字第 0150186982 号)作办公用途使用, 建筑(或使用)面积 255.78 平方米, 分摊共用建筑面积 0 平方米。2023 年 08 月 01 日至 2023 年 09 月 30 日, 租金为 17,905.00 元/月。2023 年 10 月 01 日至 2026 年 09 月 30 日, 租金为 17,905.00/月。2026 年 10 月 01 日至 2028 年 09 月 30 日, 租金为 18,672.00/月。

(39) 江迅公司承租广州市煤建公司伟业联店位于越秀区解放中路绒线街 24 号 101 房作员工住宅, 面积 30.67 平方米, 月租金为 2,300 元, 合同期为 2023 年 10 月 7 日至 2023 年 11 月 19 日止。

(40) 广州市雄耀保安服务有限公司承租由李中耀位于广州市白云区钟落潭镇米岗西路 7 号 102 房作为办公用途, 建筑面积 300 平方米, 租金 2023 年 10 月 20 日至 2024 年 10 月 19 日 10,000 元/月, 2024 年 10 月 20 日至 2026 年 10 月 19 日 10,500 元/月, 2026 年 10 月 20 日至 2028 年 10 月 19 日 11,000 元/月。

(41) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾三分公司承租由广州市煤建公司伟业联店位于广州市越秀区解放中路绒线街 24 号 101 房作为住宅用途使用, 建筑面积 30.67 平方米, 租金为 2,300 元/月。

(42) 广州珠江城市管理服务集团股份有限公司湾三分公司承租由广州市煤建公司伟业联店位于广州市越秀区解放中路绒线街 24 号 101 房作为住宅用途使用, 建筑面积 30.67 平方米, 租金为 2,300 元/月。

(43) 珠江股份承租广州珠江实业集团有限公司的位于广州世界贸易中心大厦南塔 9 楼 S918-20 房号的房地产, 租赁期限 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 9 月 30 日, 建筑面积 214.13 平方米, 租金 21,413 元/月(含税)。

(44) 珠江股份承租广州世界贸易中心大厦有限公司的位于广州世界贸易中心大厦负二层仓库, 租赁期限 2023 年 6 月 1 日至 2029 年 5 月 31 日, 建筑面积 127.35 平方米, 租金 11,462 元/月(含税)。

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州珠江实业集团有限公司	1,100,000,000.00		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否
合计	1,100,000,000.00			

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州珠江实业集团有限公司	1,100,000,000.00		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	否
合计	1,100,000,000.00			

关联担保情况说明

√适用 □不适用

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）。本公司于 2023 年 12 月 21 日偿还投资本金 9 亿元整，截至报告日剩余 11 亿元整。

注 2：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。该债券已在本次资产重组中置出（详见《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》），截至本报告批准报出日，该债券的发行人已变更为珠实集团（详见《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》）。

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。该债券已在本次资产重组中置出

（详见《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）》），截至本报告批准报出日，该债券的发行人已变更为珠实集团（详见《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易实施情况报告书》）。

#### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠江实业集团	300,000,000.00	2020年9月	2023年9月	借款年利率6.5%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	540,000,000.00	2020年10月	2023年10月	借款年利率6.5%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	300,000,000.00	2020年11月	2023年11月	借款年利率6.5%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	600,000,000.00	2020年12月	2023年12月	借款年利率6.5%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	760,000,000.00	2021年4月	2024年4月	借款年利率6.5%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	400,000,000.00	2022年7月	2023年1月	借款年利率6.0%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	600,000,000.00	2022年10月	2023年4月	借款年利率6.0%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	600,000,000.00	2022年11月	2023年11月	借款年利率6.0%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	300,000,000.00	2022年12月	2023年12月	借款年利率6.0%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	380,000,000.00	2023年1月	2024年1月	借款年利率6.0%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	250,000,000.00	2023年2月	2023年8月	借款年利率6.0%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	520,000,000.00	2023年3月	2024年3月	借款年利率6.0%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	150,000,000.00	2023年3月	2023年9月	借款年利率6.0%，已于2023年3月归还
珠江实业集团	1,981,206,328.84	2019年5月	2025年12月	借款年利率7.0%，系2023年3月前品实公司与珠实集团之间的资金拆借，品实公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
珠江实业集团	108,763,263.00	2019年5月	2026年2月	借款年利率7.0%，系2023年3月前品实公司与珠实集团之间的资金拆借，品实公司已于2023年4月起不再纳入并表范围

珠江实业集团	2,227,922,624.91	2023年3月	2025年2月	借款年利率6.5%，系2023年3月卓盈公司与珠实集团之间的资金拆借，卓盈公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
珠江实业集团	232,836,369.45	2023年3月	2028年3月	借款年利率0%，系2023年3月穗芳公司与珠实集团之间的资金拆借，穗芳公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
珠江实业集团	506,994,401.99	2023年3月	2025年12月	借款年利率0%，系2023年3月金海公司与珠实集团之间的资金拆借，金海公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
珠江实业集团	497,350,000.00	2023年3月	2024年5月	借款年利率7%，系2023年3月隽浩公司与珠实集团之间的资金拆借，隽浩公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
珠江实业集团	1,027,162,978.01	2023年3月	2025年9月	借款年利率0%，系2023年3月湖南公司与珠实集团之间的资金拆借，湖南公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
珠江实业集团	1,069,176,925.64	2023年3月	2024年7月	借款年利率8%，系2023年3月璟润公司与珠实集团之间的资金拆借，璟润公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
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%，系2023年3月前品实公司与广州地铁集团之间的资金拆借，品实公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
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%，系2023年3月前品实公司与广州地铁集团之间的资金拆借，品实公司已于2023年4月起不再纳入并表范围
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%，系2023年3月前璟润公

				司与弘宗公司之间的资金拆借，璟润公司已于 2023 年 4 月起不再纳入并表范围
合计	15,879,252,276.73			

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 12%
广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 15%
合计	400,000,000.00			

**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠江实业集团	出售资产	4,722,423,200.00	
珠江实业集团	出售负债	1,918,364,900.00	
珠江实业集团	购买股权	739,590,500.00	
珠江健康	购买股权	38,925,800.00	

根据公司《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售》暨关联交易报告书（草案）（修订稿）的公告，公司置出所持房地产开发业务相关资产负债（置出资产负债最终作价 280,405.83 万元），置入珠江实业集团和珠江健康合计持有的珠江城服 100%股权（珠江城服股权最终作价 77,851.63 万元），差额由珠江实业集团现金补足。公司于 2023 年 2 月出资设立璟源公司，由璟源公司向珠江健康支付其所持有的珠江城服 5%股权转让款 3,892.58 万元，剩余 206,446.78 万元由珠江实业集团现金补足。珠江实业集团已于 2023 年 3 月 13 日支付 106,446.78 万元，剩余 100,000 万元珠江实业集团于 2023 年 12 月 19 日支付。

**(7). 关键管理人员报酬**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	558.01	548.57

**(8). 其他关联交易**

√适用 □不适用

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

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市城市建设投资集团有限公司			783,485.40	23,504.56
应收账款	广州城市更新集团有限公司	848,036.42	42,401.82	1,900,751.05	95,037.56
应收账款	广州好世界综合大厦有限公司	13,080.83	654.04		
应收账款	广州华侨房产开发有限公司	1,849,287.58	92,464.38	92,127.20	4,606.36
应收账款	广州建业投资控股有限责任公司	47,925.50	2,396.28		
应收账款	广州江颐养老服务服务有限公司			1,619.05	80.95
应收账款	广州世界贸易中心大厦有限公司	46,285.99	2,314.30		
应收账款	广州市城德房地产开发有限公司	423,195.00	21,159.75	1,030,665.00	51,533.25
应收账款	广州市城实投资有限公司	3,567,510.29	178,375.51	4,668,632.85	161,431.64
应收账款	广州市煤建有限公司	390,897.80	19,544.89	524,792.03	26,239.60
应收账款	广州市穗华房产开发有限公司	1,348,830.54	67,441.53	152,786.66	7,639.33
应收账款	广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	134,108.24	6,705.41	110,508.51	11,050.85
应收账款	广州云实房地产开发有限公司	170,591.00	8,529.55	479,419.67	23,970.98
应收账款	广州智联置业投资发展有限公司	316,962.52	15,848.13	838,566.68	41,928.33
应收账款	广州珠江产业园投资发展有限公司	3,652.20	182.61	486,723.39	14,601.70
应收账款	广州珠江家园健康养老服务服务有限公司	95,718.33	4,785.92	21,195.00	1,907.55
应收账款	广州珠江建设发展有限公司	2,548,204.62	127,410.24	351,903.69	28,973.60
应收账款	广州珠江健康资源管理集团有限公司	113,726.69	5,686.33	650,211.45	32,510.58

应收账款	广州珠江科创投资发展有限公司			4,200.00	210.00
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司	52,354.91	2,617.75	32,588.86	1,585.46
应收账款	广州珠江实业集团有限公司	731,110.79	36,555.54	6,486,095.98	324,304.80
应收账款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	3,219,495.52	160,974.78	1,197,526.64	59,876.33
应收账款	广州珠江装修工程有限公司	244,200.00	12,210.00		
应收账款	广州珠实通投资发展有限公司	508,784.40	25,439.22	591,000.00	29,550.00
应收账款	海南珠江国际置业有限公司			18,466.00	923.30
应收账款	晋江中运体育建设发展有限公司	16,528,310.04	1,476,597.48	23,909,049.52	1,511,872.48
应收账款	梅州珠实广梅房地产开发有限公司	35,000.00	1,750.00		
应收账款	衢州宝冶体育建设运营有限公司	14,899,200.00	900,160.00	3,104,000.00	155,200.00
应收账款	三亚珠江温泉度假区有限公司	113,082.65	5,654.13	37,693.95	1,884.70
应收账款	广州岭实投资开发有限公司	49,812.90	2,490.65	1,124,258.79	56,212.94
应收账款	清远市广州后花园有限公司	19,400.00	970.00		
应收账款	广州市品实房地产开发有限公司	4,843,124.32	242,156.22		
应收账款	广东嘉德丰投资发展有限公司	6,442.25	322.11		
应收账款	广州芳实房地产开发有限公司	1,132,914.88	56,645.74		
应收账款	广州捷星房地产开发有限公司	1,836,202.75	91,810.14		
应收账款	广州璟润房地产开发有限公司	251,026.23	12,551.31		
应收账款	广州璟逸房地产开发有限公司	202,624.36	10,131.22		
应收账款	广州市广隆房地产有限公司	67,680.00	3,384.00		
应收账款	广州市煤建公司联成联店	6,507.87	325.39		
应收账款	广州市煤建公司伟业联店	4,437.40	221.87		
应收账款	广州市煤建贸易公司	17,266.39	863.32		
应收账款	广州新侨纪房地产有限公司	100,423.98	5,021.20		



应收账款	广州裕丰灏商业策划管理有限公司	62,200.00	3,110.00		
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	306,740.16	15,337.01		
应收账款	广州珠江投资管理有限公司	15,097.26	754.86		
应收账款	广州珠实地产有限公司	139,640.66	6,982.03		
应收账款	广州珠水同嘉房地产开发有限公司	191,888.92	9,594.45		
应收账款	广州卓盈房地产开发有限公司	291,818.10	14,590.91		
应收账款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	1,863,286.98	93,164.35		
应收账款	湖南新地置业发展有限公司	311,017.53	15,550.88		
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司	671,534.00	33,576.70		
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	62,586.00	3,129.30		
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	80,804.23	4,040.21		
应收账款	广州隽浩房地产开发有限公司	1,449,863.01	43,495.89		
预付款项	苏交科集团股份有限公司			2,013,207.55	
预付款项	广州好世界综合大厦有限公司			13,503.23	
预付款项	广州世界贸易中心大厦有限公司			957.90	
预付款项	广州珠江建设发展有限公司			9,503,721.66	
其他应收款	广东亿华房地产开发有限公司	13,275,878.33	13,275,878.33	931,011,876.34	578,597,876.34
其他应收款	广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67
其他应收款	广州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	305,667,220.33	338,907,610.33	304,263,510.33

其他应收款	广州珠江建设发展有限公司			763,688.35	56,469.85
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	广州珠江装修工程有限公司			18,044.25	
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	
其他应收款	广州城市更新集团有限公司	234,666.65	11,733.33	349,628.29	89,856.41
其他应收款	广州华侨房产开发有限公司			5,538.00	2,769.00
其他应收款	广州环东城市开发运营有限公司			1,415.45	70.77
其他应收款	广州建业投资控股有限责任公司	11,880.00	594.00	84,180.00	35,844.00
其他应收款	广州捷星房地产开发有限公司	156,800.00	7,840.00	20,000.00	1,000.00
其他应收款	广州市东建鹏程经济发展有限公司			546.94	27.35
其他应收款	广州市穗华房产开发有限公司	95,635.84	4,781.79	95,635.84	14,781.79
其他应收款	广州珠江家园健康养老服务有限公司	2,826.00	282.60	2,826.00	141.30
其他应收款	广州珠江健康资源管理集团有限公司			5,100.00	255.00
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	159,603.00	7,980.15	857,187.00	44,921.95
其他应收款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2,402,137.69	120,106.88	881,865.33	184,907.27
其他应收款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店			4,355.09	217.75
其他应收款	深圳珠江实业有限公司	15,276.00	763.80	15,276.00	1,527.60
其他应收款	广州世界贸易中心大厦有限公司	29,914.00	285.85		
其他应收款	广州市煤建公司伟业联店	6,900.00	345.00		
其他应收款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	20,000.00	1,000.00		
其他应收款	湖南珠江实业投资有限公司长沙	6,500.00	6,500.00	6,500.00	5,200.00

	珠江花园酒店管理分公司			
--	-------------	--	--	--

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	486,332.78	724,910,965.81
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
应付账款	广州地铁集团有限公司		35,242,242.28
应付账款	广州珠江装修工程有限公司	154,626.87	3,137,651.04
应付账款	广州珠江监理咨询集团有限公司		4,705,257.67
应付账款	广州珠江商业经营管理有限公司	93,500.00	921,008.32
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
应付账款	广州珠建工程造价咨询有限公司	231,829.11	231,829.11
应付账款	广州珠江实业集团有限公司	11,473.00	8,625,235.07
应付账款	广州珠江外资建筑设计院有限公司		621,806.88
应付账款	广州城市更新集团有限公司	114,539.99	125,966.99
应付账款	广州市穗华房产开发有限公司	223,550.05	4,520.00
应付账款	广州智联置业投资发展有限公司		893,664.14
应付账款	广州珠江健康资源管理集团有限公司	255,910.24	186,224.00
应付账款	广州珠江南平投资发展有限公司	306,283.00	264,582.96
应付账款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	262,610.38	642,778.29
应付账款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	115.00	36,170.00
应付账款	衢州宝冶体育建设运营有限公司		281,027.43
应付账款	深圳珠江实业有限公司	4,092.00	8,184.00
应付账款	中星地产投资(广州)有限公司	0.04	156,000.00
应付账款	广州好世界综合大厦有限公司	100,800.00	
应付账款	广州华侨房产开发有限公司	440,326.80	
应付账款	广州岭实投资开发有限公司	37,594.64	
应付账款	广州市城德房地产开发有限公司	287,204.00	
应付账款	广州市煤建公司伟业联店	15,472.00	
应付账款	广州市友诚建筑劳务有限公司	93,966.90	
应付账款	广州市悦华物业管理有限公司	49.00	
应付账款	广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	743,200.00	
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司	1,949,443.10	
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	132,003.09	
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	2,905.20	
应付账款	苏交科集团股份有限公司	970,000.00	
应付账款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	0.30	
应付账款	广州市广隆房地产有限公司	58,100.00	
其他应付款	广州珠江实业集团有限公司	7,390,658.00	6,650,918,201.98

其他应付款	广州地铁集团有限公司		2,148,729,286.52
其他应付款	广州市弘宗房地产开发有限公司		542,239,807.26
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
其他应付款	广州珠江商业经营管理有限公司	576.00	4,847,840.27
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司	1,688,188.17	3,489,194.78
其他应付款	广州珠江装修工程有限公司	70,300.00	201,788.54
其他应付款	梅州珠实广梅房地产开发有限公司		13,714.92
其他应付款	广州城市更新集团有限公司		43,158.01
其他应付款	广州环东城市开发运营有限公司		687.30
其他应付款	广州建业投资控股有限责任公司	407,475.22	407,355.22
其他应付款	广州市城实投资有限公司	836,396.82	340,749.24
其他应付款	广州珠江产业园投资发展有限公司		760,038.69
其他应付款	广州珠江健康资源管理集团有限公司	2,000.00	1,024.00
其他应付款	广州珠江科创投资发展有限公司		4,015.97
其他应付款	广州珠江投资管理有限公司	35,000.00	30,000.00
其他应付款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	63,128.80	76,234.80
其他应付款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	931,094.09	924,094.09
其他应付款	安徽中侨置业投资有限公司	11,312,242.26	
其他应付款	广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	2,000.00	
其他应付款	广州市城德房地产开发有限公司	10,335.82	
其他应付款	广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	235,100.00	
其他应付款	广州珠江南平投资发展有限公司	5,097.35	
其他应付款	广州卓盈房地产开发有限公司	595,604.06	
其他应付款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	39,214.28	
预收款项	广州珠江商业经营管理有限公司		3,333.33
合同负债	广州珠江产业园投资发展有限公司		203,773.69
合同负债	广州市城实投资有限公司	14,641,981.21	28,109,749.67
合同负债	广州珠江实业集团有限公司	1,926,625.18	1,967,961.49
合同负债	清远市广州后花园有限公司		380,692.66
合同负债	清远市后花园物业管理有限公司	8,910.89	
合同负债	湖南珠江实业投资有限公司	576,452.71	
合同负债	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	25,676.49	
合同负债	长沙固业工程有限公司	1,907,573.04	
合同负债	广州珠实地产有限公司	75,692,290.14	

## (3). 其他项目

适用 不适用

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十五、 股份支付

### 1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、 本期股份支付费用

适用 不适用

### 5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

## 6、 其他

适用 不适用

## 十六、 承诺及或有事项

### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

### 2、 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

##### 1. 诉讼事项

###### (1) 广州东湛房地产开发有限公司

截至 2023 年 12 月 31 日，该系列纠纷案共计 69 宗，共有 68 宗诉讼涉及公司债权抵押物。

截至目前，法院共判决本公司涂销 38 套房产，驳回小业主涂销及办证诉求 19 宗，小业主撤诉 10 宗，调解结案 1 宗，判决支持小业主解除买卖合同 1 宗，0 件未结案。

###### (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。

2023年6月13日，公司收到广州越秀区人民法院出具的《民事判决书》，一审判决未支持公司诉讼请求。公司因不服原审判决，故提起上诉。2023年12月28日公司收到广东省广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）。广州中院判决驳回上诉，维持原判。除诉讼维权相关费用（包括案件受理费、保全费、上诉费等外，本次判决结果对公司本期利润或期后利润基本没有负面影响。

### （3）民间借贷合同纠纷

截至2023年12月31日，原告金旗起诉被告程强，王忠春，要求程强、王忠春支付三方签订的借条上约定的借款本金300万元及计至2022年9月7日的应计未还利息277.77万元。由于借条上印有本公司下属分公司广州珠江物业酒店管理有限公司惠州分公司（以下简称“湾四分”）的印章作为担保人，原告起诉本公司及湾四分作为担保人承担连带清偿责任。截至本报告日，该案件一审已判决被告程强、王忠春应于本判决发生法律效力之日起30日内一次性清偿借款本金246万元给原告金旗驳回原告金旗其余的诉讼请求，本公司及湾四分公司不承担连带清偿责任。二审原告上诉未开庭。公司管理层认为本公司及湾四分公司承担连带清偿责任的可能性较低。

#### 2. 履约保函情况

a. 2022年7月31日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币705,734.16元的见索即付履约保函，为本公司与广州市公安局于2022年6月28日签订的编号为珠实城市20220613268的《2022-2024年广州市公安局物业管理服务采购项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2024年6月30日。

b. 2022年4月18日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币389,994.00元的见索即付履约保函，为本公司与广东省气象局机关服务中心于2022年1月25日签订的编号为珠实城市202202389的《广东省气象局园区2022-2023年度物业管理项目采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2023年12月31日。

c. 2022年12月20日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币334,900.00元的见索即付履约保函，为本公司与广东省应急管理厅于2021年1月12日签订的《2021-2022年广东应急管理大厦物业管理服务采购项目》中相关履约义务提供担保，有效期至2023年1月11日。

d. 2021年10月28日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币253,573.02元的见索即付履约保函，为本公司与广州市人民代表大会常务委员会办公厅签订的《广州市政府采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2023年6月30日。

e. 2022年9月5日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币239,773.16元的见索即付履约保函，为本公司与广州市荔湾区博物馆于2022年6月22日签订的编号为珠实城市20220613268的《广州市荔湾区博物馆（广州十三行博物馆）物业管理服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至2023年12月31日。

f. 2022 年 7 月 13 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 182,500.00 元的见索即付履约保函，为本公司于广州市公安局机关幼儿园于 2022 年 7 月 1 日签订的编号为 HT-2022-01501476 的《广州市公安局机关幼儿园物业管理服务定点议价采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 12 月 31 日。

g. 2023 年 6 月 14 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 160,380.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广东省水文局于 2023 年 5 月 12 日签订的《广东省政府采购项目合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 5 月 15 日。

h. 2022 年 7 月 31 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 160,380.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广东省水文局于 2022 年 5 月 19 日签订的编号为珠实城市 2022057475 的《广东省水文局物业管理服务采购（2022-2024 年）项目》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 5 月 15 日。

i. 2023 年 11 月 15 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 155,838.78 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市人民公园管理中心于 2023 年 9 月 14 日签订的《广东省政府采购项目合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 9 月 14 日。

j. 2022 年 7 月 13 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 117,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市公安局于 2022 年 4 月 19 日签订的编号为珠实城市 2022046681 的《广州市公安局物业管理服务定点议价采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 4 月 18 日。

k. 2023 年 3 月 29 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 100,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与东莞市机关事务管理局于 2022 年 12 月 22 日签订的编号为珠实城市 20221220223 的《东莞市民服务中心食堂餐饮服务采购》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 12 月 31 日。

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

m. 2023 年 5 月 8 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 20,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市潭岗强制隔离戒毒所于 2023 年 3 月 1 日签订的编号为珠实城市 2023032157 的《广东政府采购智慧云平台电子卖场物业服务定点采购》中相关履约义务提供担保，有效期至 2024 年 2 月 29 日。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十八、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、重要债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

2023年3月，珠江股份完成了重大资产置换。我司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，与珠江实业集团持有的珠江城服95%股权、珠江健康持有的珠江城服5%的股权进行互换，差额部分由珠江实业集团以现金进行补足。

### 4、年金计划

适用 不适用



**5、 终止经营**

□适用 √不适用

**6、 分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 □不适用

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

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	物业管理业务	文体运营业务	房地产销售及相关业务	分部间抵销	合计
一、营业收入	1,069,885,504.17	319,549,812.05	1,897,132,158.90	-14,196,827.59	3,272,370,647.53
二、营业成本	879,681,573.83	217,643,996.08	1,630,664,737.70	-3,867,754.18	2,724,122,553.43
三、税金及附加	5,923,805.26	1,706,471.16	72,865,816.41		80,496,092.83
四、销售费用		16,313,134.32	61,257,298.11	-9,212,594.21	68,357,838.22
五、管理费用	115,650,955.46	42,573,540.54	59,191,497.74	-1,116,479.20	216,299,514.54
六、财务费用	2,361,909.50	8,962.65	132,271,281.70		134,642,153.85
七、对联营企业和合营企业的投资收益	17,068.58	1,354,939.26	-430,199.43		941,808.41
八、信用减值损失	-3,407,242.08	1,635,303.00	-5,968,597.73		-7,740,536.81
九、利润总额	69,136,125.42	38,499,552.89	-73,709,898.90		33,925,779.41
十、所得税费用	16,712,281.70	7,720,016.15	24,711,812.81		49,144,110.66
十一、净利润	52,423,843.72	30,779,536.74	-98,421,711.71		-15,218,331.25
十二、资产总额	930,501,522.90	398,113,480.11	2,305,672,629.46	-650,471,498.10	2,983,816,134.37
十三、负债总额	489,939,758.11	116,470,663.13	1,906,522,741.81	-3,034,130.50	2,509,899,032.55

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

□适用 √不适用

**(4). 其他说明**

□适用 √不适用

**7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**

□适用 √不适用

## 8、其他

√适用 □不适用

### (1) 广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。2023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3,464.41万元。

2023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2023年12月31日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2024）第137号）结果显示，公司持有对东湛公司债权的可收回金额为3,324.04万元，公司于2023年新增计提对东湛公司其他应收款减值准备140.37万元。（2）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。2023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以2023年12月31日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2024）第064号）结果显示，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨49.29%股权的价值为37,979.89万元，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。

### (3) 广州市盛唐房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2023年1月1日，公司对盛唐公司已确认股权投资款（长期股权投资）账面净值0元，债权投资（一年内到期的非流动资产）账面净值1,083.35万元，应收利息（其他应收款）账面净值0元。

2023 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，对盛唐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 2023 年 12 月 31 日为基准日的债权价值分析报告（财兴咨字（2024）第 014 号）结果显示，公司对盛唐公司债权的可收回金额为 1,012.93 万元。公司于 2023 年新增计提对盛唐公司债权减值准备 70.42 万元。

#### （4）开平恒祥房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2017 年 11 月，公司签订《开平市天玺湾项目合作合同》，约定公司以 400.00 万元对开平恒祥房地产开发有限公司（以下简称“开平恒祥公司”）进行股权投资。

2023 年 1 月 1 日，公司对开平恒祥公司已确认股权投资款（其他非流动金融资产）账面净值 400.00 万元。

根据《企业会计准则》及公司会计政策相关规定，公司结合项目实际情况，对开平恒祥公司的股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 2023 年 12 月 31 日为基准日的债权价值分析报告（财兴咨字（2024）第 013 号）结果显示，开平恒祥公司股权的价值为 0 元。公司于 2023 年新增确认对开平恒祥公司股权公允价值变动损失 400.00 万元。

#### （5）广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 1 月及 6 月，公司分别签订《广州市景豪坊项目合作合同》及《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定公司以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）41% 股权。2023 年公司陆续为亿华公司代垫临迁费、律师费等费用金额合计 384.46 万元。截止到 2023 年 12 月 31 日，累计未偿还代垫费用余额 13,275,878.33 元，列示于其他应收款科目。结合亿华公司目前的财务情况，公司于 2023 年对亿华公司代垫款项全额计提减值准备。

## 十九、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### （1）. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
0 至 1 年	5,680,463.01	3,600,000.00
1 年以内小计	5,680,463.01	3,600,000.00
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	5,680,463.01	3,600,000.00

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备										
其中：										
账龄组合	1,449,863.01	25.52	43,495.89	3.00	1,406,367.12	3,600,000.00	100.00	108,000.00	3.00	3,492,000.00
关联方组合	4,230,600.00	74.48			4,230,600.00					
合计	5,680,463.01	/	43,495.89	/	5,636,967.12	3,600,000.00	/	108,000.00	/	3,492,000.00

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	108,000.00	43,495.89	108,000.00			43,495.89
合计	108,000.00	43,495.89	108,000.00			43,495.89

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明

无

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州珠江投资发展有限公司	4,230,600.00		4,230,600.00	74.48	
广州隽浩房地产开发有限公司	1,449,863.01		1,449,863.01	25.52	43,495.89
合计	5,680,463.01		5,680,463.01	100	43,495.89

其他说明

无

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		389,500,000.00
其他应收款	940,567,631.95	5,865,649,917.88
合计	940,567,631.95	6,255,149,917.88

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

#### (4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
湖南珠江实业投资有限公司		389,500,000.00
合计		389,500,000.00

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

**(5). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**(6). 本期实际核销的应收股利情况**

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
0 至 1 年	3,878,536.56	2,245,966,630.88
1 年以内小计	3,878,536.56	2,245,966,630.88
1 至 2 年	4,275,322.06	2,072,095,462.07
2 至 3 年	555,140,596.62	747,724,750.35
3 年以上		
3 至 4 年	354,807,476.15	436,827,264.18
4 至 5 年	5,339,749.89	1,244,500,416.91
5 年以上	342,012,351.28	7,316,363.38
减：坏账准备	324,886,400.61	888,780,969.89
合计	940,567,631.95	5,865,649,917.88

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	707,557,809.28	6,194,874,049.13
备用金	722,523.37	1,126,172.25
保证金及押金	550,102,288.00	550,022,000.00
物业维修基金	7,019,173.64	7,118,529.58
代垫款	44,542.77	1,008,948.79
其他	7,695.50	281,188.02
减：坏账准备	324,886,400.61	888,780,969.89
合计	940,567,631.95	5,865,649,917.88

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	245,317.92		888,535,651.97	888,780,969.89
2023年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	23,718.73		5,248,296.47	5,272,015.20
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			-569,166,584.48	-569,166,584.48

2023年12月31日 余额	269,036.65	-	324,617,363.96	324,886,400.61
-------------------	------------	---	----------------	----------------

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

公司本年发生资产重组，我对广东亿华房地产开发有限公司的债权属置出资产，债权置出导致坏账准备减少 569,166,584.48 元。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他变动	
按单项评估计提 坏账准备	888,535,651.97	5,248,296.47			-569,166,584.48	324,617,363.96
按账龄组合计提 坏账准备	245,317.92	23,718.73				269,036.65
合计	888,780,969.89	5,272,015.20	-	-	-569,166,584.48	324,886,400.61

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明

无

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的 性质	账龄	坏账准备 期末余额
广州市荔湾区冲口街坑 口股份合作经济联合社	550,000,000.00	43.46	保证金	2-3 年	
广州中侨置业投资控股 集团有限公司	350,000,000.00	27.66	往来款	3-4 年	



广州东湛房地产开发有 限公司	338,907,610.33	26.78	往来款	5年以上	305,667,220.33
广东亿华房地产开发有 限公司	13,275,878.33	1.05	往来款	1年以内, 1-2年, 2- 3年	13,275,878.33
广州市盛唐房地产开发 有限公司	5,028,221.67	0.40	往来款	2-3年、3- 4年	5,028,221.67
合计	1,257,211,710.33	99.35	/	/	323,971,320.33

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司 投资	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22	4,181,284,679.50	1,244,977,698.72	2,936,306,980.78
对联营、 合营企业 投资				159,477,949.87		159,477,949.87
合计	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22	4,340,762,629.37	1,244,977,698.72	3,095,784,930.65

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	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
湖南珠江实业投资有限公司	394,000,000.00		-394,000,000.00			
广州珠江投资发展有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
广东嘉德丰投资发展有限公司	510,886,915.00		-510,886,915.00			
广东金海投资有限公司	85,692,835.53		-85,692,835.53			
广州璟逸房地产开发有限公司	555,000,000.00		-555,000,000.00			
广州珠江实业环境保护有限公司	6,000,000.00		-6,000,000.00			
广州市品实房地产开发有限公司	978,465,131.53		-978,465,131.53			
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
深圳珠江灏泽投资有限公司	100,000.00			100,000.00		
广州市广隆房地产有限公司	335,600,000.00		-335,600,000.00			
安徽中侨置业投资有限公司	500,000,000.00		-500,000,000.00			
广州璟润房地产开发有限公司	10,000,000.00		-10,000,000.00			
广州隼峰房地产开发有限公司	400,000,000.00		-400,000,000.00			
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	321,927,552.44		-321,927,552.44			
广州卓盈房地产开发有限公司	50,000,000.00		-50,000,000.00			
广州璟源投资有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司		377,846,178.22		377,846,178.22		
合计	4,181,284,679.50	417,846,178.22	-4,147,572,434.50	451,558,423.22		15,612,245.00

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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	131,754,714.11			-216,632.31						-131,538,081.80	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	24,332,984.89			-166,772.71						-24,166,212.18	
广州璟悦城市更新有限公司公司	3,390,250.87			-46,794.41						-3,343,456.46	
小计	159,477,949.87			-430,199.43						-159,047,750.44	
二、联营企业											
小计											
合计	159,477,949.87			-430,199.43						-159,047,750.44	

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	79,406,447.10	23,825,112.07	116,014,924.67	3,739,160.25
其他业务	59,305,145.70	18,072,564.25	32,498,879.39	6,042,858.12
合计	138,711,592.80	41,897,676.32	148,513,804.06	9,782,018.37

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-430,199.43	-1,527,305.24
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	160,116.03	11,574.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	71,700.00	105,600.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		

处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
长期股权投资持有期间的股利收入		1,460,829,955.49
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		48,885.19
其他	-57,285.79	
合计	-255,669.19	1,459,468,709.44

其他说明：

无

## 6、其他

适用 不适用

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,795,847.47	注 1
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,574,184.13	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-347,776.72	注 2
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	27,171.54	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	15,888,340.19	注 3
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费		

用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,355,120.32	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	18,978,694.92	注 4
减：所得税影响额	1,270,797.14	
少数股东权益影响额（税后）	909,144.00	
合计	42,091,640.71	

注 1：主要为公司从 2023 年 4 月起不再承租由广州珠江实业集团有限公司持有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，公司终止确认使用权资产确认的收益。

注 2：主要为公司持有的股票对公允价值变动收益及投资收益的影响。

注 3：本期发生同一控制下的企业合并，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司在合并前 2023 年 1-3 月实现的净利润为 15,888,340.19 元。

注 4：主要为公司本年通过非公开协议转让的形式向控股股东广州珠江实业集团有限公司的全资子公司广州珠实地产有限公司转让商业等房地产资产形成的损益。

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

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	涉及金额	原因
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,264,150.94	注

注：截至 2022 年 12 月 31 日，公司中英益利计划债券本金 20 亿元，票面年化利率 7.20%，其中 9 亿元于 2023 年 12 月 24 日到期，11 亿元于 2024 年 1 月 8 日到期。2023 年 3 月，公司完成资产重组并收到珠江实业集团支付的本次重组第一笔现金对价，剩余 10 亿元现金对价于 2023 年 12 月 19 日支付，并按照年化 7.20% 的利率支付交割日至实际还款日的利息。根据重组交易草案安排，该 10 亿元为中英保债的部分还款来源，本公司将中英益利计划债券对应的利息支出作为经常性损益列报，同时考虑到收珠江实业集团的资金占用费是用于偿还中英益利计划债券的利息，因此将该笔款项也作为经常性损益列报。

其他说明

适用  不适用

**2、净资产收益率及每股收益**

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-12.01	-0.07	-0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-24.28	-0.12	-0.12

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

□适用 √不适用

**4、其他**

□适用 √不适用

董事长：卢志瑜

董事会批准报送日期：2024年3月28日

**修订信息**

□适用 √不适用