

**广州珠江发展集团股份有限公司
备考合并财务报表审阅报告
2021年1月1日至2022年8月31日
中职工信审专字(2023)第0010号**

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤23V4JH9U81



审阅报告及备考合并财务报表
(2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日止)

目 录	页 码
一、 审阅报告	1-2
二、 备考合并财务报表	
备考合并资产负债表	3-4
备考合并利润表	5
三、 备考合并财务报表附注	6-110



审阅报告

报告文号：中职工信审专字(2023)第 0010 号

广州珠江发展集团股份有限公司：

我们审阅了后附的广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）备考合并财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 8 月 31 日的备考合并资产负债表，2021 年度、2022 年 1-8 月的备考合并利润表以及备考财务报表附注。按照备考财务报表附注三所示的编制基础编制备考财务报表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考财务报表是否存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对备考财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考财务报表未按照备考财务报表附注三所示的编制基础的规定编制，未能在所有重大方面公允反映贵公司 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 8 月 31 日的备考合并财务状况以及 2021 年度、2022 年 1-8 月的备考合并经营成果。

本审阅报告仅供贵公司向上海证券交易所报送重大资产重组项目申报文件，不得用作任何其他用途。本段内容不影响已发表的审阅意见。



<以下无正文>



中国注册会计师: 李俊杰

中国注册会计师 410300010059

中国注册会计师: 万琪

中国注册会计师 440101570093

二〇二三年一月一十一日





合并资产负债表

2022年8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	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(一)	779,483,012.71	984,832,376.46
交易性金融资产	(二)	64,298,186.85	101,883,332.48
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(三)	281,467,686.33	177,250,141.37
应收款项融资			
预付款项	(四)	13,992,878.70	5,172,195.17
其他应收款	(五)	3,288,354,429.56	4,140,622,058.95
其中：应收利息			
应收股利			
存货	(六)	127,193,262.93	351,020,076.87
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	(七)	48,163,580.36	
其他流动资产	(八)	33,372,399.40	28,718,240.13
流动资产合计		4,636,325,436.84	5,789,498,421.43
非流动资产：			
债权投资	(九)		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十)	130,996,572.96	127,488,716.87
其他权益工具投资	(十一)	4,254,708.57	4,254,708.57
其他非流动金融资产	(十二)	4,000,000.00	4,000,000.00
投资性房地产	(十三)	88,966,398.27	92,216,705.14
固定资产	(十四)	13,081,371.37	14,081,869.38
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十五)	48,820,598.80	77,399,061.71
无形资产	(十六)	12,573,851.42	13,020,953.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十七)	8,338,641.76	6,586,898.34
递延所得税资产	(十八)	57,946,933.65	55,088,930.46
其他非流动资产	(十九)	290,305.50	752,212.39
非流动资产合计		369,269,382.30	394,890,056.19
资产总计		5,005,594,819.14	6,184,388,477.62

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

2022年8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	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(二十)	112,011,570.74	151,679,377.79
预收款项	(二十一)	596,633.75	339,085.00
合同负债	(二十二)	124,594,228.20	205,575,615.93
应付职工薪酬	(二十三)	75,891,155.65	156,133,033.11
应交税费	(二十四)	195,145,531.71	191,580,497.95
其他应付款	(二十五)	727,835,151.46	846,343,867.67
其中：应付利息			
应付股利		7,378,989.18	2,851,340.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十六)	825,886,554.57	1,474,470,303.16
其他流动负债	(二十七)	4,673,476.79	8,314,419.69
流动负债合计		2,066,634,302.87	3,034,436,200.30
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	(二十八)	2,028,405,479.45	2,000,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(二十九)	41,584,573.75	52,339,542.60
长期应付款	(三十)	1,089,059.83	1,432,458.06
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十八)	126,407.30	15,353,205.23
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,071,205,520.33	2,069,125,205.89
负债合计		4,137,839,823.20	5,103,561,406.19
所有者权益（或股东权益）：			
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		842,493,131.82	1,122,054,971.83
少数股东权益		25,261,864.12	-41,227,900.40
所有者权益（或股东权益）合计		867,754,995.94	1,080,827,071.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,005,594,819.14	6,184,388,477.62

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2022年1-8月

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	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三十一)	831,014,915.67	1,254,724,952.82
减：营业成本	(三十一)	630,135,213.13	879,279,726.62
税金及附加	(三十二)	5,570,499.64	10,468,445.24
销售费用	(三十三)	15,848,176.53	33,479,404.22
管理费用	(三十四)	122,802,381.48	272,986,571.36
研发费用		-	-
财务费用	(三十五)	154,771,487.88	222,584,019.80
其中：利息费用		153,395,958.60	244,826,650.41
利息收入		14,544,257.06	46,849,117.17
加：其他收益	(三十六)	7,132,467.16	5,934,906.61
投资收益（损失以“-”号填列）	(三十七)	-9,478,137.75	2,400,117.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		439,323.51	-468,665.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(三十八)	-32,096,719.97	27,913,649.91
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(三十九)	-37,201,023.89	-78,011,329.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十)	-15,615,281.00	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十一)	1,075,696.84	120,416.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-184,295,841.60	-205,715,453.21
加：营业外收入	(四十二)	30,713,223.32	777,305,657.23
减：营业外支出	(四十三)	2,469,565.28	1,624,990.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-156,052,183.56	569,965,213.58
减：所得税费用	(四十四)	16,480,943.98	138,081,098.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-172,533,127.54	431,884,115.08
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-172,533,127.54	431,884,115.08
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）		-174,200,953.91	426,547,126.59
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,667,826.37	5,336,988.49
五、其他综合收益的税后净额		-	167,016.40
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	167,016.40
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	167,016.40
（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			167,016.40
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-172,533,127.54	432,051,131.48
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		-174,200,953.91	426,714,142.99
归属于少数股东的综合收益总额		1,667,826.37	5,336,988.49
七、每股收益			
（一）基本每股收益		-0.20	0.50
（二）稀释每股收益		-0.20	0.50

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中职工信审专字(2023)第0010号



广州珠江发展集团股份有限公司

备考财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

(1) 公司注册地、组织形式和总部地址

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

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 2022 年 8 月 31 日，本公司累计发行股本总数 85,346.0723 万股，注册资本为 85,346.0723 万元，注册地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，总部地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，母公司为广州珠江实业集团有限公司，集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

二、公司拟购买资产情况

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”）于 1987 年 7 月 15 日在广州市工商行政管理局登记成立，取得注册号为 91440101190429640H 的企业法人营业执照。

注册资本：8000 万元。

法定代表人：卢志瑜。

珠江城市服务经营范围：单位后勤管理服务；医院管理；餐饮管理；工程管理服务；养老服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；护理机构服务（不含医疗服务）；防洪除涝设施管理；水污染治理；污水处理及其再生利用；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；房地产咨询；房地产评估；房地产经纪；家政服务；洗烫服务；健身休闲活动；棋牌室服务；体育健康服务；停车场服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；社会经济咨询服务；市场营销策划；咨询策划服务；档案整理服务；日用产品修理；居民日常生活服务；普通机械设备安装服务；国内货物运输代理；家具安装和维修服务；票务代理服务；摄影扩印服务；日用百货销售；日用品销售；日用杂品销售；机动车充电销售；住房租赁；非居住房地产租赁；游乐园服务；外卖递送服务；互联网安

全服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；组织文化艺术交流活动；林业有害生物防治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；非食用农产品初加工；食用农产品初加工；软件开发；日用电器修理；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；电动汽车充电基础设施运营；科技中介服务；供暖服务；物业管理；酒店管理；会议及展览服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；市政设施管理；企业总部管理；公路管理与养护；各类工程建设活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；劳务派遣服务；职业中介活动；演出场所经营；食品经营（销售散装食品）；食品经营；城市生活垃圾经营性服务；危险废物经营；游艺娱乐活动；餐饮服务（仅限分支机构经营）；住宿服务。

珠江城市服务法定地址：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（仅限办公）。

三、备考合并财务报表的编制基础和假设

（一）备考合并财务报表的编制基础

本公司拟与控股股东广州珠江实业集团有限公司(以下简称“珠实集团”)、关联方广州珠江健康资源管理集团有限公司(以下简称“珠江健康”)进行资产置换。拟以本公司所持有的房地产开发业务相关的资产负债置换珠实集团与珠江健康合计持有的珠江城市服务 100%股权，差额部分由珠实集团、珠江健康以债权及现金方式向公司补足。公司以此为基础编制了 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日的备考合并财务报表。

本公司 2021 年度的财务报表经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了大信审字[2022]第 22-00015 号标准无保留意见的审计报告。

珠江城市服务 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日的模拟财务报表经广东中诚信会计事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中诚信审专字(2023)第 0053 号标准无保

留意见的审计报告。

（二）备考合并财务报表的编制假设

根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2018]36 号）的相关规定，对本公司重组后业务的财务报表进行备考合并，编制备考合并财务报表。本备考合并财务报表系根据公司与本次重大资产重组相关的协议之约定，并按照以下假设基础编制：

1、本次重大资产置换暨关联交易事项在本备考报表期初（2021 年 1 月 1 日前）已经完成，并且公司股东大会已作出批准本次重大资产置换暨关联交易和关议案的决议。

2、备考合并财务报表是在假定上述交易于 2021 年 1 月 1 日前已完成，公司对珠江城市服务合并的公司架构于 2021 年 1 月 1 日业已存在，自 2021 年 1 月 1 日起，本公司持有珠江城市服务 100% 股权并将珠江城市服务纳入备考财务报表的编制范围。

3、考虑到本备考合并财务报表的编制基础和特殊目的，在编制备考合并财务时只编制了本报告期间的备考合并资产负债表和备考合并利润表，而未编制母公司财务报表及附注，亦未编制备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，同时备考财务报表净资产按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列报，不再细分“股本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

4、本备考合并财务报表基于本备考财务报表附注四所披露的各项重要会计政策及会计估计而编制。

5、本备考合并财务报表未考虑本次交易过程中所涉及的各项税费等费用和支

出，未考虑执行资产重组计划过程中发生的相关费用。

6、在上述假设的经营框架下，以公司具备持续经营能力假设为基础,根据实际发生的交易和事项，依据已经审计的标的公司财务报表基础上，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、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（以下简称“企业会计准则”），以及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制规则第 15 号——财务报告的般规定》（2014 年修订）的披露规定编制财务报表。

7、由于前述备考合并财务报表与实际交易完成后的合并财务报表编制基础存在差异。因此本备考合并财务报表仅供本次拟实施的资产重组申报方案之参考，不适用于其他用途。

8、本次重大资产重组尚待上海证券交易所等监管部门审批；交易各方可能须在交易协议的基础上就交易中的具体环节另签订书面协议或补充协议。因此，最终经批准的重大资产重组方案或实际生效的交易协议，都可能与编制本备考合并报表所采用的假设存在差异。这些差异对本公司相关资产、负债和净资产的影响，将在重大资产重组完成后进行实际账务处理时予以反映。

四、重要会计政策和会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

作为专门用途的备考财务报表，仅编制了有关期间的备考合并资产负债表和备考合并利润表，公司基于上述编制基础编制的备考财务报表符合财政部颁布的《企业会计准则》的要求,真实完整地反映了公司备考的财务状况和经营成果。

（二）会计期间

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

本次报告期间为 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

（三） 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四） 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

（五） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1） 同一控制下企业合并

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） 非同一控制下企业合并

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

（六） 备考合并财务报表的编制方法

(1) 备考合并财务报表范围

本公司备考合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称	是否纳入备考合并财务报表范围	
	2022.8.31	2021.12.31
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	是	是
广州珠江投资发展有限公司	是	是
深圳珠江灏泽投资有限公司	是	是
广州珠江实业健康管理有限公司	否	是
广州市盛唐房地产开发有限公司	否	是

(2) 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

(3) 备考合并财务报表抵销事项

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

(4) 合并取得子公司会计处理

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

(5) 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在模拟合并财务

报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

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

（2）共同经营的会计处理

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

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产

且承担该共同经营相关负债，则参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(3) 合营企业的会计处理

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

(八) 金融工具

(1) 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

a) 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：**a.** 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；**b.** 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合

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

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

b) 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。

a) 金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类

金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

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

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

b) 金融负债

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

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

(3) 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

(4) 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

a) 金融资产

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

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

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分

摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

b)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消

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：

- a) 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；
- b) 本公司计划净额结算，或同时变现该金融资产和清偿金融负债。

(6) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

a)预期信用损失的确定方法

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

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显

著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：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。

①较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

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

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

②应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

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

③其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、贷款承诺和财务担保合同等，本公司按照一般方法，

即“三阶段”模型计量损失准备。

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

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

④账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

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

b)预期信用损失率的会计处理方法

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）。

（九）应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本节“四、（八）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十）其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本节“四、（八）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十一） 存货

（1） 存货的分类

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

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

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

（2） 发出存货的计价方法

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

（3） 存货跌价准备的计提方法

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

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计

提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(6) 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

(7) 开发用土地的核算方法

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

(8) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(9) 维修基金的核算方法

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

(十二) 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

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

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本节“四、（八）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十三） 债权投资

（1） 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本节“四、（八）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十四） 其他债权投资

（1） 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本节“四、（八）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十五） 长期股权投资

（1） 初始投资成本确定

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

（2） 后续计量及损益确认方法

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

业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(十六) 投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的：

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	40	0%	2.5%

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

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

（十七）固定资产

（1）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，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- a) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- b) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

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	20-28	0-10%	3.56-4.5%
运输设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
机器设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
酒店工具及家具	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%

（十八） 在建工程

（1） 在建工程类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

（2） 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

（十九） 借款费用

（1） 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2） 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款

费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

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

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

（二十）使用权资产

详见本节“四、（三十三）租赁”。

（二十一）无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

a) 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预计寿命及摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	摊销方法
专利权	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
土地使用权	50 年	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 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销

b) 使用寿命不确定的无形资产

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) 内部研究开发支出会计政策

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。

(二十二) 长期资产减值

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

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量

的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十三）长期待摊费用

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

（二十四）合同负债

（1）合同负债的确认方法

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。

（二十五）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

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

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

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

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

(二十六) 租赁负债

详见本节“四、(三十三) 租赁”。

(二十七) 预计负债

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

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

（二十八）股份支付

（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：期权的行权价格；期权的有效期限；标的股份的现行价格；股价预计波动率；股份的预计股利；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。

(二十九) 收入

(1) 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，

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

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

收入的具体确认方法：

a) 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。

b) 服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含工程建造服务、物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

对于工程建造服务合同，本公司采用投入法确定提供服务的履约进度，根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于物业服务合同，本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。

(2) 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况
不适用

(三十) 合同成本

本合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。为取得合同发生的增量成本（“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。

（三十一）政府补助

（1）政府补助的类型及会计处理

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

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动

无关的政府补助，计入营业外收支。

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

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

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

(2) 政府补助确认时点

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

(三十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

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。

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。

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。

（三十三） 租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

不适用。

（2）融资租赁的会计处理方法

不适用。

（3）新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

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

a) 本公司作为承租人记录租赁业务

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

使用权资产按成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本节“四、（十七）固定资产”）；按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理（详见本节“四、（二十二）长期资产减值”）。

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

本公司将未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择予以简化处理，在租赁期内各个期间按照直线法或计入当期损益。

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

的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

b) 本公司作为出租人记录租赁业务

①租赁分类

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

②经营租赁

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

③融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

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

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当

期损益。

（三十四）重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

无。

2. 重要会计估计变更

无。

五、税项

（一）主要税种及税率

主要税种及税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3-13%
城市维护建设税	应交流转税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%或20%
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	12%或1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
广州珠江实业健康管理有限公司	20%

（二）税收优惠及批文

1、财政部税务总局于2019年1月17日发布了《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号），通知提到为进一步支持小微企业发展，对小微企业实施普惠性税收减免政策。本公司下属全资子公司广州珠江实业健康管理有限公司属于上述通知中小型微利企业的范围，适用于通知中小微企业普惠性税收减免政策之第二项“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但

不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税”。

财政部税务总局于2021年4月2日发布了财政部税务总局公告2021年第12号，通知中提到对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在上述财税〔2019〕13号文第二条规定的优惠政策基础上再减半征收企业所得税。

2、根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、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。

3、根据《财政部税务总局退役军人部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的通知》（财税[2019]21号）的规定，企业招用自主就业退役士兵，与其签订1年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在3年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。

六、备考合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“上年年末”指2021年12月31日，“期末”指2022年8月31日，“本期”指2022年1-8月，“上期”指2021年度。

（一）货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	108,826.74	182,120.54
银行存款	770,944,502.34	976,220,572.29
其他货币资金	8,429,683.63	8,429,683.63
合计	779,483,012.71	984,832,376.46
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
履约保证金	6,050,000.00	6,050,000.00
保证金存款	1,344,934.03	1,344,934.03
证券保证金	1,034,749.60	1,034,749.60
合计	8,429,683.63	8,429,683.63

(二) 交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	64,298,186.85	101,883,332.48
其中：债务工具投资		
权益工具投资	64,298,186.85	96,383,332.48
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		5,500,000.00
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合计	64,298,186.85	101,883,332.48
其中：重分类至其他非流动金融资产的部分		

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	262,977,076.65	167,340,329.05
1 年至 2 年	25,386,835.31	17,995,288.32
2 年至 3 年	11,649,226.65	9,059,547.67
3 年至 4 年	7,754,952.82	765,331.11
4 年至 5 年	328,639.92	171,769.07
5 年以上	341,630.85	744,319.81
小 计	308,438,362.20	196,076,585.03
减：坏账准备	26,970,675.87	18,826,443.66
合计	281,467,686.33	177,250,141.37

2. 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,662,556.14	2.16	6,662,556.14	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	301,775,806.06	97.84	20,308,119.73	6.73	281,467,686.33
合计	308,438,362.20	——	26,970,675.87	——	281,467,686.33

(续)

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,662,556.14	3.40	6,662,556.14	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	189,414,028.89	96.60	12,163,887.52	6.42	177,250,141.37
合计	196,076,585.03	——	18,826,443.66	——	177,250,141.37

(1) 单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,594,125.18	6,594,125.18	100.00	法院强制执行都不能收回
广州市广源实业总公司	68,430.96	68,430.96	100.00	待注销, 无可分配的财产
合计	6,662,556.14	6,662,556.14	——	——

(续)

应收账款 (按单位)	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,594,125.18	6,594,125.18	100.00	法院强制执行都不能收回
广州市广源实业总公司	68,430.96	68,430.96	100.00	待注销, 无可分配的财产
合计	6,662,556.14	6,662,556.14	——	——

(2) 组合中，按账龄组合组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	2,614,956.00	78,448.68	3.00
1 年以内 (含 1 年, 下同)	260,362,120.65	13,018,106.02	5.00
1 至 2 年	25,318,404.35	2,531,840.39	10.00
2 至 3 年	11,649,226.65	3,494,768.02	30.00
3 至 4 年	1,160,827.64	580,413.83	50.00
4 至 5 年	328,639.92	262,911.94	80.00
5 年以上	341,630.85	341,630.85	100.00
合计	301,775,806.06	20,308,119.73	——

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	163,179.00	4,895.37	3.00
1 年以内 (含 1 年, 下同)	167,108,719.09	8,355,435.95	5.00
1 至 2 年	17,995,288.32	1,799,528.83	10.00
2 至 3 年	2,465,422.49	739,626.75	30.00
3 至 4 年	765,331.11	382,665.57	50.00
4 至 5 年	171,769.07	137,415.24	80.00
5 年以上	744,319.81	744,319.81	100.00
合计	189,414,028.89	12,163,887.52	——

注：拟置入资产广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 1 年以内 (含 1 年) 应收账款坏账准备计提比例为 5.00%，广州珠江发展集团股份有限公司及其下属子公司 1 年以内 (含 1 年) 应收账款坏账准备计提比例均为 3.00%。

3. 坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	6,662,556.14					6,662,556.14

类 别	上年年末余额	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	
组合计提坏账准备的应收账款	12,163,887.52	8,144,232.21				20,308,119.73
合计	18,826,443.66	8,144,232.21				26,970,675.87

(续)

类 别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	6,676,140.18	-13,584.04				6,662,556.14
组合计提坏账准备的应收账款	8,016,071.49	4,147,816.03				12,163,887.52
合计	14,692,211.67	4,134,231.99				18,826,443.66

4.按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

①2022 年 8 月 31 日应收账款余额的前五名单位情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 65,034,147.09 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 21.06%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 5,353,186.64 元。

②2021 年 12 月 31 日应收账款余额的前五名单位情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 75,729,933.64 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 38.62%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 3,847,496.61 元。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	11,229,372.54	80.24	3,432,297.05	66.36
1 至 2 年	1,127,542.87	8.06	1,255,985.43	24.28
2 至 3 年	1,214,127.03	8.68	218,027.09	4.22
3 至 4 年	218,027.09	1.56	80,206.35	1.55
4 至 5 年	76,416.78	0.55	85,205.35	1.65
5 年以上	127,392.39	0.91	100,473.90	1.94
合计	13,992,878.70	——	5,172,195.17	——

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

①2022 年 8 月 31 日预付款项余额的前五名单位情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 6,630,944.52 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 47.39%。

②2021 年 12 月 31 日预付款项余额的前五名单位情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 2,148,779.33 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 41.54%。

（五）其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,288,354,429.56	4,140,622,058.95
合计	3,288,354,429.56	4,140,622,058.95

1. 其他应收款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,253,548,481.76	3,652,507,371.55
1 至 2 年	554,342,453.31	361,049,276.56
2 至 3 年	369,395,787.09	3,370,008.50
3 至 4 年	1,321,685.38	339,660,598.69

广州珠江发展集团股份有限公司
2021年1月1日至2022年8月31日
备考财务报表附注

账 龄	期末余额	上年年末余额
4 至 5 年	339,397,297.55	23,169,707.18
5 年以上	15,341,074.27	10,923,625.70
小 计	3,533,346,779.36	4,390,680,588.18
减：坏账准备	244,992,349.80	250,058,529.23
合计	3,288,354,429.56	4,140,622,058.95

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
往来款	3,466,679,291.88	4,345,431,287.82
押金保证金	17,415,569.88	13,209,564.30
备用金	3,877,051.81	5,992,320.01
物业维修基金	7,080,436.97	9,388,364.19
代收代付款	32,550,266.41	11,498,445.78
其他	5,744,162.41	5,160,606.08
小 计	3,533,346,779.36	4,390,680,588.18
减：坏账准备	244,992,349.80	250,058,529.23
合计	3,288,354,429.56	4,140,622,058.95

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2021-12-31 余额	18,501,721.09		231,556,808.14	250,058,529.23
2021-12-31 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	798,449.03		11,542,251.76	12,340,700.79
本期转回				
本期转销				
本期核销				

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

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)	
其他变动	-5,963,209.32		-11,443,670.90	-17,406,880.22
2022-8-31 余额	13,336,960.80		231,655,389.00	244,992,349.80

(续)

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)	
2020-12-31 余额	23,232,886.40		152,965,016.66	176,197,903.06
2020-12-31 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	-4,731,165.31		78,591,791.48	73,860,626.17
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021-12-31 余额	18,501,721.09		231,556,808.14	250,058,529.23

(4) 坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	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	
坏账计提	250,058,529.23	12,340,700.79			-17,406,880.22	244,992,349.80
合计	250,058,529.23	12,340,700.79			-17,406,880.22	244,992,349.80

(续)

类 别	上年年末余额	本期变动金额		期末余额
-----	--------	--------	--	------

广州珠江发展集团股份有限公司
2021年1月1日至2022年8月31日
备考财务报表附注

	额	计提	收回或 转回	转销 或核 销	其他变动	
坏账计提	176,197,903.06	73,860,626.17				250,058,529.23
合计	176,197,903.06	73,860,626.17				250,058,529.23

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 期末余额
广州珠江实业集团 有限公司	关联方往来	2,207,526,951.20	1年以内	62.48	
广州东湛房地 产开发有限公司	关联方往来	338,907,610.33	4-5年	9.59	225,381,120.94
广州中侨置业投 资控股集团有限 公司	关联方往来	350,000,000.00	2-3年	9.91	
广州市荔湾区冲 口街坑口股份合 作经济联合社	往来款	550,000,000.00	1-2年	15.57	
北京百怡德物业 管理有限公司	关联方往来	5,389,657.00	1年以内	0.15	269,482.85
合计	——	3,451,824,218.53	——	97.70	225,650,603.79

(续)

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例(%)	坏账准备 期末余额
广州珠江实业集团 有限公司	关联方往来	3,201,213,492.21	1年以内	70.04	
广州东湛房地 产开发有限公司	关联方往来	338,907,610.33	3-4年	7.72	218,867,090.85
广州中侨置业投 资控股集团有限 公司	关联方往来	350,000,000.00	1-2年	7.97	
广州市荔湾区冲 口街坑口股份合 作经济联合社	往来款	550,000,000.00	1年以内	12.53	
广州市盛唐房地 产开发有限公司	关联方往来	5,028,221.67	3年以内	0.11	
合计	——	4,445,149,324.21	——	98.37	218,867,090.85

(六) 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	112,393.20		112,393.20
自制半成品及在产品			
开发成本(由房地产开发企业填列)			
库存商品（产成品）	125,412,939.10	3,036.00	125,409,903.10
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	122,703,696.92		122,703,696.92
周转材料（包装物、低值易耗品等）			
消耗性生物资产			
合同履约成本			
其他	1,670,966.63		1,670,966.63
其中：尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)			
合计	127,196,298.93	3,036.00	127,193,262.93

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	119,029.07		119,029.07
自制半成品及在产品			
开发成本(由房地产开发企业填列)			
库存商品（产成品）	348,949,962.02		348,949,962.02
其中：开发产品(由房地产开发企业填列)	346,963,978.68		346,963,978.68
周转材料（包装物、低值易耗品等）	238,914.17		238,914.17
消耗性生物资产			
合同履约成本			
其他	1,712,171.61		1,712,171.61
其中：尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)			
合计	351,020,076.87		351,020,076.87

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	上年年末余额	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						
自制半成品及在产品						
开发成本(由房地产开发企业填列)						
库存商品（产成品）		3,036.00				3,036.00
开发产品(由房地产开发企业填列)						
周转材料（包装物、低值易耗品等）						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
其他						
其中：尚未开发的土地储备(由房地产开发企业填列)						
合计		3,036.00				3,036.00

(七) 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额	备注
一年内到期的债权投资	48,163,580.36		
一年内到期的其他债权投资			
一年内到期的其他非流动资产（含委托贷款）			
一年内到期的长期应收款			
合 计	48,163,580.36		——

(八) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税	302,783.48	1,051,448.26
预缴税金	32,211,672.43	25,754,846.86
合同取得成本	857,943.49	1,911,945.01
合 计	33,372,399.40	28,718,240.13

(九) 债权投资

1. 债权投资情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
盛唐公司	65,000,000.00	16,836,419.64	48,163,580.36
减：一年内到期的债权投资（附注六、（七））	65,000,000.00	16,836,419.64	48,163,580.36
合 计			

(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
盛唐公司			
减：一年内到期的债权投资（附注六、（七））			
合 计			

(十) 长期股权投资

被投资单位	2021/12/31（账面价值）	本期增减变动				
		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
一、合营企业	——	——	——	——	——	——
三亚浪琴坞美疗中心有限公司	168,787.50			-4,149.33		
小计	168,787.50			-4,149.33		
二、联营企业	——	——	——	——	——	——
广州珠实正势城市更新投资有限公司	56,142.91					
广州市听云轩饮食服务有限公司	4,000,000.00					
三亚珠江温泉度假区有限公司	1,901,966.77			-74,616.58		
浙江珠丰文体发展有限公司	221,152.58		267,487.42	46,334.84		
开封市广珠文化体育建设发展有限公司	33,088,328.29	3,336,020.00				
晋江中运体育建设发展有限公司	73,768,755.22			-238,392.63		
衢州宝冶体育建设运营有限公司	18,283,583.60			710,147.21		
小计	131,319,929.37	3,336,020.00	267,487.42	443,472.84		
合计	131,488,716.87	3,336,020.00	267,487.42	439,323.51		

(续)

被投资单位	本期增减变动			2022/8/31 (账面余额)	2022/8/31 减值准备 余额
	宣告发放现金股利或 利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	——	——	——	——	——
三亚浪琴坞美疗中心有限公司				164,638.17	
小计				164,638.17	
二、联营企业	——	——	——	——	——
广州珠实正势城市更新投资有限公司				56,142.91	
广州市听云轩饮食服务有限公司				4,000,000.00	4,000,000.00
三亚珠江温泉度假区有限公司				1,827,350.19	
浙江珠丰文体发展有限公司					
开封市广珠文化体育建设发展有限公司				36,424,348.29	
晋江中运体育建设发展有限公司				73,530,362.59	
衢州宝冶体育建设运营有限公司				18,993,730.81	
小计				134,831,934.79	4,000,000.00
合计				134,996,572.96	4,000,000.00

(续)

被投资单位	2020/12/31 (账	本期增减变动
-------	---------------	--------

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

	面价值)	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
一、合营企业	——	——	——	——	——	——
三亚浪琴坞美疗中心有限公司	597,549.46			-428,761.96		
小计	597,549.46			-428,761.96		
二、联营企业	——	——	——	——	——	——
广州珠实正势城市更新投资有限公司	400,000.00			-343,857.09		
广州市听云轩饮食服务有限公司	4,000,000.00					
三亚珠江温泉度假区有限公司	2,123,357.02			-221,390.25		
浙江珠丰文体发展有限公司	515,364.68			-294,212.10		
开封市广珠文化体育建设发展有限公司	33,090,860.00			-2,531.71		
晋江中运体育建设发展有限公司	60,385,570.70	13,000,000.00		383,184.52		
衢州宝冶体育建设运营有限公司	17,844,680.60			438,903.00		
广州珠江家园健康养老服务有限公司		1,449,000.00	1,449,000.00			
小计	118,359,833.00	14,449,000.00	1,449,000.00	-39,903.63		
合计	118,957,382.46	14,449,000.00	1,449,000.00	-468,665.59		

(续)

被投资单位	本期增减变动			2021/12/31 (账面余额)	2021/12/31 减值准备 余额
	宣告发放现金股利或 利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	——	——	——	——	——
三亚浪琴坞美疗中心有限公司				168,787.50	

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

被投资单位	本期增减变动			2021/12/31（账面余额）	2021/12/31 减值准备 余额
	宣告发放现金股利或 利润	计提减值准备	其他		
小计				168,787.50	
二、联营企业	——	——	——	——	——
广州珠江实业健康管理有限公司					
广州珠实正势城市更新投资有限公司				56,142.91	
广州市听云轩饮食服务有限公司				4,000,000.00	4,000,000.00
三亚珠江温泉度假区有限公司				1,901,966.77	
浙江珠丰文体发展有限公司				221,152.58	
开封市广珠文化体育建设发展有限公司				33,088,328.29	
晋江中运体育建设发展有限公司				73,768,755.22	
衢州宝冶体育建设运营有限公司				18,283,583.60	
小计				131,319,929.37	4,000,000.00
合计				131,488,716.87	4,000,000.00

（十一）其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	上年年末余额
温州中建科工奥体项目管理有限公司	4,254,708.57	4,254,708.57
广州市听云轩饮食发展有限公司		
合计	4,254,708.57	4,254,708.57

2. 非交易性权益工具投资情况

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
温州中建科工奥体项目管理有限公司		198,306.43			不具有控制，共同控制及重大影响，具有战略持有目的	
广州市听云轩饮食发展有限公司			1,500,000.00		不具有控制，共同控制及重大影响，具有战略持有目的	
合计		198,306.43	1,500,000.00			

(十二) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00
其中：广东亿华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	4,000,000.00
广州东湛房地产开发有限公司		
合计	4,000,000.00	4,000,000.00

注：对广东亿华房地产开发有限公司和广州东湛房地产开发有限公司的投资公允价值已减至为零。

(十三) 投资性房地产

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、账面原值	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额	123,777,548.80			123,777,548.80
2、本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、2022-8-31 余额	123,777,548.80			123,777,548.80
二、累计折旧和累计摊销	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额	30,221,945.10			30,221,945.10
2、本期增加金额	3,250,306.87			3,250,306.87
(1) 计提或摊销	3,250,306.87			3,250,306.87
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、2022-8-31 余额	33,472,251.97			33,472,251.97
三、减值准备	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额	1,338,898.56			1,338,898.56
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、2022-8-31 余额	1,338,898.56			1,338,898.56
四、账面价值	——	——	——	——
1、2022-8-31 账面价值	88,966,398.27			88,966,398.27
2、2021-12-31 账面价值	92,216,705.14			92,216,705.14

(续)

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、账面原值	——	——	——	——
1、2020-12-31 余额	1,150,752,609.51			1,150,752,609.51
2、本期增加金额	2,054,150.95			2,054,150.95
(1) 外购	2,054,150.95			2,054,150.95
(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	1,029,029,211.66			1,029,029,211.66
(1) 处置	2,054,150.95			2,054,150.95
(2) 转入存货\固定资产\在建工程	1,026,975,060.71			1,026,975,060.71
4、2021-12-31 余额	123,777,548.80			123,777,548.80
二、累计折旧和累计摊销	——	——	——	——
1、2020-12-31 余额	127,585,902.50			127,585,902.50
2、本期增加金额	6,154,594.16			6,154,594.16
(1) 计提或摊销	6,154,594.16			6,154,594.16
3、本期减少金额	103,518,551.56			103,518,551.56
(1) 处置	188,887.44			188,887.44
(2) 转入存货\固定资产\在建工程	103,329,664.12			103,329,664.12
4、2021-12-31 余额	30,221,945.10			30,221,945.10
三、减值准备	——	——	——	——
1、2020-12-31 余额	1,338,898.56			1,338,898.56
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、2021-12-31 余额	1,338,898.56			1,338,898.56
四、账面价值	——	——	——	——
1、2021-12-31 账面价值	92,216,705.14			92,216,705.14
2、2020-12-31 账面价值	1,021,827,808.45			1,021,827,808.45

(十四) 固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	13,043,387.54	14,063,271.27
固定资产清理	37,983.83	18,598.11
合计	13,081,371.37	14,081,869.38

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	电子 设备	办公 设备	酒店业家具	其他	合 计
一、账面原值	——	——	——	——	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额	3,545,864.59	7,335,905.60	17,018,315.34	2,367,801.28	22,079,860.46		5,482,750.01	57,830,497.28
2、本期增加金额		733,492.12	79,146.96	192,883.37	1,121,601.32		321,159.02	2,448,282.79
（1）购置		733,492.12	79,146.96	192,883.37	1,086,071.70		321,159.02	2,412,753.17
（2）在建工程转入								
（3）企业合并增加								
（4）分类调整					35,529.62			35,529.62
3、本期减少金额		720,559.36	5,216,441.00	2,999.00	252,653.41		232,371.10	6,425,023.87
（1）处置或报废		685,029.74	5,216,441.00	2,999.00	252,653.41		232,371.10	6,389,494.25
（4）分类调整		35,529.62						35,529.62
4、2022-8-31 余额	3,545,864.59	7,348,838.36	11,881,021.30	2,557,685.65	22,948,808.37		5,571,537.93	53,853,756.20
二、累计折旧	——	——	——	——	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额	983,559.27	5,357,656.59	14,470,035.90	1,684,786.87	17,375,366.00		3,895,821.38	43,767,226.01
2、本期增加金额	107,036.98	499,327.59	361,764.21	190,226.02	1,789,552.96		316,177.06	3,264,084.82
（1）计提	107,036.98	499,327.59	361,764.21	190,226.02	1,753,155.85		316,177.06	3,227,687.71
（2）分类调整					36,397.11			36,397.11

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	电子 设备	办公 设备	酒店业家具	其他	合 计
3、本期减少金额		686,304.31	5,069,892.72	2,849.05	239,795.49		222,100.60	6,220,942.17
（1）处置或报废		649,907.20	5,069,892.72	2,849.05	239,795.49		222,100.60	6,184,545.06
（2）分类调整		36,397.11						36,397.11
4、2022-8-31 余额	1,090,596.25	5,170,679.87	9,761,907.39	1,872,163.84	18,925,123.47		3,989,897.84	40,810,368.66
三、减值准备	——	——	——	——	——	——	——	——
1、2021-12-31 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、2022-8-31 余额								
四、账面价值	——	——	——	——	——	——	——	——
1、2022-8-31 账面价值	2,455,268.34	2,178,158.49	2,119,113.91	685,521.81	4,023,684.90		1,581,640.09	13,043,387.54
2、2021-12-31 账面价值	2,562,305.32	1,978,249.01	2,548,279.44	683,014.41	4,704,494.46		1,586,928.63	14,063,271.27

（续）

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	电子 设备	办公 设备	酒店业家具	其他	合 计
一、账面原值	——	——	——	——	——	——	——	——
1、2020-12-31 余额	92,444,784.78	7,377,173.77	17,964,382.88	2,218,375.02	20,898,572.37		4,579,558.68	145,482,847.50

广州珠江发展集团股份有限公司
2021年1月1日至2022年8月31日
备考财务报表附注

2、本期增加金额		750,630.36	1,151,372.22	237,257.82	2,565,286.12		906,371.33	5,610,917.85
（1）购置		718,771.95	1,151,372.22	237,257.82	2,438,678.00		906,371.33	5,452,451.32
（2）在建工程转入								
（3）企业合并增加		31,858.41			126,608.12			158,466.53
（4）分类调整								
3、本期减少金额	88,898,920.19	791,898.53	2,097,439.76	87,831.56	1,383,998.03		3,180.00	93,263,268.07
（1）处置或报废		778,282.02	2,097,439.76	54,696.56	1,351,261.03		3,180.00	4,284,859.37
（2）企业合并减少	88,898,920.19	13,616.51		33,135.00	32,737.00			88,978,408.70
4、2021-12-31 余额	3,545,864.59	7,335,905.60	17,018,315.34	2,367,801.28	22,079,860.46		5,482,750.01	57,830,497.28
二、累计折旧	——	——	——	——	——	——	——	——
1、2020-12-31 余额	8,041,425.18	5,188,896.84	15,964,132.33	1,441,576.40	15,651,991.10		3,516,161.21	49,804,183.06
2、本期增加金额	165,171.22	886,936.41	644,161.80	319,771.82	2,962,428.03		382,840.17	5,361,309.45
（1）计提	165,171.22	878,971.71	644,161.80	319,771.82	2,883,816.44		382,840.17	5,274,733.16
（2）企业合并增加		7,964.70			78,611.59			86,576.29
3、本期减少金额	7,223,037.13	718,176.66	2,138,258.23	76,561.35	1,239,053.13		3,180.00	11,398,266.50
（1）处置或报废		715,420.02	2,138,258.23	53,178.05	1,227,598.37		3,180.00	4,137,634.67
（2）企业合并减少	7,223,037.13	2,756.64		23,383.30	11,454.76			7,260,631.83
4、2021-12-31 余额	983,559.27	5,357,656.59	14,470,035.90	1,684,786.87	17,375,366.00		3,895,821.38	43,767,226.01
三、减值准备	——	——	——	——	——	——	——	——
1、2020-12-31 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、2021-12-31 余额								
四、账面价值	——	——	——	——	——	——	——	——
1、2021-12-31 账面价值	2,562,305.32	1,978,249.01	2,548,279.44	683,014.41	4,704,494.46		1,586,928.63	14,063,271.27
2、2020-12-31 账面价值	84,403,359.60	2,188,276.93	2,000,250.55	776,798.62	5,246,581.27		1,063,397.47	95,678,664.44

2. 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

3. 固定资产清理

项 目	期末余额	上年年末余额
出售运输工具	19,174.00	
泳池	18,809.83	18,598.11
合计	37,983.83	18,598.11

(十五) 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	土地资产	办公设备	其他	合 计
一、账面原值	——	——	——	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额	101,499,463.46	148,013.73					101,647,477.19
2、本期增加金额	958,275.46						958,275.46
3、本期减少金额	17,187,260.55	32,969.27					17,220,229.82
4、2022-8-31 余额	85,270,478.37	115,044.46					85,385,522.83
二、累计折旧	——	——	——	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额	24,173,707.30	74,708.18					24,248,415.48
2、本期增加金额	17,827,137.54	39,750.92					17,866,888.46
(1) 计提	17,827,137.54	39,750.92					17,866,888.46

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	土地 资产	办公 设备	其他	合 计
3、本期减少金额	5,517,410.64	32,969.27					5,550,379.91
（1）处置	5,517,410.64	32,969.27					5,550,379.91
4、2022-8-31 余额	36,483,434.20	81,489.83					36,564,924.03
三、减值准备	——	——	——	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额							
2、本期增加金额							
（1）计提							
3、本期减少金额							
（1）处置							
4、2022-8-31 余额							
四、账面价值	——	——	——	——	——	——	——
1、2022-8-31 账面价值	48,787,044.17	33,554.63					48,820,598.80
2、2021-12-31 账面价值	77,325,756.16	73,305.55					77,399,061.71

(续)

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	土地 资产	办公 设备	其他	合 计
一、账面原值	——	——	——	——	——	——	——
1、2020-12-31 余额	33,287,446.05						33,287,446.05
2、本期增加金额	68,212,017.41	148,013.73					68,360,031.14

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	土地 资产	办公 设备	其他	合 计
3、本期减少金额							
4、2021-12-31 余额	101,499,463.46	148,013.73					101,647,477.19
二、累计折旧	——	——	——	——	——	——	——
1、2020-12-31 余额							
2、本期增加金额	24,173,707.30	74,708.18					24,248,415.48
（1）计提	24,173,707.30	74,708.18					24,248,415.48
3、本期减少金额							
（1）处置							
4、2021-12-31 余额	24,173,707.30	74,708.18					24,248,415.48
三、减值准备	——	——	——	——	——	——	——
1、2020-12-31 余额							
2、本期增加金额							
（1）计提							
3、本期减少金额							
（1）处置							
4、2021-12-31 余额							
四、账面价值	——	——	——	——	——	——	——
1、2021-12-31 账面价值	77,325,756.16	73,305.55					77,399,061.71
2、2020-12-31 账面价值	33,287,446.05						33,287,446.05

(十六) 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合计
1、2021-12-31 余额	1,226,823.00	21,945,718.34	23,172,541.34
2、本期增加金额		1,932,761.91	1,932,761.91
（1）购置		1,932,761.91	1,932,761.91
（2）内部研发			
（3）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置			
（2）失效且终止确认的部分			
4、2022-8-31 余额	1,226,823.00	23,878,480.25	25,105,303.25
二、累计摊销	——	——	——
1、2021-12-31 余额	1,226,823.00	8,924,765.01	10,151,588.01
2、本期增加金额		2,374,246.32	2,374,246.32
（1）计提		2,374,246.32	2,374,246.32
3、本期减少金额		-5,617.50	-5,617.50
（1）处置		-5,617.50	-5,617.50
（2）失效且终止确认的部分			

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

项 目	土地使用权	软件	合计
4、2022-8-31 余额	1,226,823.00	11,304,628.83	12,531,451.83
三、减值准备	——	——	——
1、2021-12-31 余额			
2、本期增加金额			
（1）计提			
3、本期减少金额			
（1）处置			
4、2022-8-31 余额			
四、账面价值	——	——	——
1、2022-8-31 账面价值		12,573,851.42	12,573,851.42
2、2021-12-31 账面价值		13,020,953.33	13,020,953.33

（续）

项 目	土地使用权	软件	合计
1、2020-12-31 余额	1,226,823.00	9,619,668.05	10,846,491.05
2、本期增加金额		12,326,050.29	12,326,050.29
（1）购置		12,312,435.58	12,312,435.58
（2）内部研发			

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

项 目	土地使用权	软件	合计
(3) 其他		13,614.71	13,614.71
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 失效且终止确认的部分			
4、2021-12-31 余额	1,226,823.00	21,945,718.34	23,172,541.34
二、累计摊销	——	——	——
1、2020-12-31 余额	1,226,823.00	7,128,510.56	8,355,333.56
2、本期增加金额		1,796,254.45	1,796,254.45
(1) 计提		1,796,254.45	1,796,254.45
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 失效且终止确认的部分			
4、2021-12-31 余额	1,226,823.00	8,924,765.01	10,151,588.01
三、减值准备	——	——	——
1、2020-12-31 余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

项 目	土地使用权	软件	合计
4、2021-12-31 余额			
四、账面价值	——	——	——
1、2021-12-31 账面价值		13,020,953.33	13,020,953.33
2、2020-12-31 账面价值		2,491,157.49	2,491,157.49

(十七) 长期待摊费用

项 目	2021-12-31 余额	本期增加金 额	本期摊销金额	其他减少金 额	2022-8-31 余额
装修费用	4,148,082.00	1,375,345.14	1,213,970.83		4,309,456.31
其他	2,438,816.34	2,463,122.27	872,753.16		4,029,185.45
合计	6,586,898.34	3,838,467.41	2,086,723.99		8,338,641.76

(续)

项 目	2020-12-31 余额	本期增加金 额	本期摊销金额	其他减少金 额	2021-12-31 余额
装修费用	2,982,668.29	2,480,342.28	1,314,928.57		4,148,082.00
其他	3,059,037.59	1,682,694.45	2,302,915.70		2,438,816.34
合计	6,041,705.88	4,163,036.73	3,617,844.27		6,586,898.34

(十八) 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明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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	54,183,491.94	13,267,887.83	45,025,219.10	11,087,798.26
土地增值税	39,629,634.89	9,907,408.72	39,629,634.89	9,907,408.72
预提费用	6,546,315.40	1,636,578.85	3,834,660.93	958,665.23
交易性金融资产 公允价值变动	132,540,233.00	33,135,058.25	132,540,233.00	33,135,058.25
合计	232,899,675.23	57,946,933.65	221,029,747.92	55,088,930.46

2. 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	期末余额		上年年末余额	
	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
非同一控制下企业 合并资产评估增值			60,907,191.70	15,226,797.93
长期资产会税差异	402,034.40	60,305.16	402,034.40	60,305.16
计入其他综合收益 的其他金融资产公 允价值变动	264,408.56	66,102.14	264,408.56	66,102.14
合计	666,442.96	126,407.30	61,573,634.66	15,353,205.23

3. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	403,033,506.46	318,014,799.99
可抵扣亏损	141,706,223.16	119,831,190.40
合计	544,739,729.62	437,845,990.39

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2022		716,675.50	
2023	883,363.00	8,757,879.20	
2024	5,992,752.50	72,424,982.40	
2025	12,221,195.50	26,944,992.81	
2026	2,543,775.06	10,986,660.49	
2027	120,065,137.10		
合计	141,706,223.16	119,831,190.40	——

(十九) 其他非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付构建无形资产支出				752,212.39		752,212.39
预付固资款	290,305.50		290,305.50			
减：一年内到期部分						
合计	290,305.50		290,305.50	752,212.39		752,212.39

(二十) 应付账款

1. 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	101,998,581.78	73,694,553.73
1-2 年（含 2 年）	6,572,798.64	48,027,384.99
2-3 年（含 3 年）	1,655,468.94	2,703,608.02
3 年以上	1,784,721.38	27,253,831.05
合计	112,011,570.74	151,679,377.79

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州江城机电工程维修有限公司	394,796.86	未结算
广东惠隆物业管理有限责任公司	1,276,976.59	未结算
国网山东省电力公司济宁供电公司	1,598,491.22	未结算
枣庄金声文化产业发展有限公司	7,743,000.00	未结算
枣庄拓宇物业管理有限公司	3,975,000.00	未结算
合计	14,988,264.67	——

注：上表披露的为该客商对应的期末余额，包含1年以内及1年以上的余额。

（二十一）预收款项

1. 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	596,633.75	339,085.00
1年以上		
合计	596,633.75	339,085.00

（二十二）合同负债

1. 合同负债情况

项 目	期末余额	上年年末余额
物业管理项目	97,811,582.26	124,798,243.38
预收房款	26,782,194.77	80,776,921.38
其他	451.17	451.17
合计	124,594,228.20	205,575,615.93

（二十三）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2021-12-31 余额	本期增加	本期减少	2022-8-31 余额
一、短期薪酬	150,847,244.18	492,717,484.21	573,461,834.48	70,102,893.91
二、离职后福利-设定提存计划	3,719,412.88	46,741,988.06	46,774,977.62	3,686,423.32
三、辞退福利	1,168,301.06	199,196.01	365,659.94	1,001,837.13
四、一年内到期的其他福利				
五、其他	398,074.99	2,982,286.41	2,280,360.11	1,100,001.29

广州珠江发展集团股份有限公司
2021年1月1日至2022年8月31日
备考财务报表附注

项目	2021-12-31 余额	本期增加	本期减少	2022-8-31 余额
合计	156,133,033.11	542,640,954.69	622,882,832.15	75,891,155.65

(续)

项目	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-12-31 余额
一、短期薪酬	126,631,042.26	746,780,872.51	722,564,670.59	150,847,244.18
二、离职后福利-设定提存计划	1,632,787.36	56,054,796.28	53,968,170.76	3,719,412.88
三、辞退福利	5,851,090.09		4,682,789.03	1,168,301.06
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		2,727,081.29	2,329,006.30	398,074.99
合计	134,114,919.71	803,731,380.33	781,713,266.93	156,133,033.11

2. 短期薪酬列示

项目	2021-12-31 余额	本期增加	本期减少	2022-8-31 余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	145,847,804.90	422,524,109.66	501,929,932.98	66,441,981.58
二、职工福利费	3,028,404.62	16,811,030.06	18,327,255.46	1,512,179.22
三、社会保险费	488,846.61	28,255,955.65	27,784,332.61	960,469.65
其中：医疗保险费	439,071.05	26,739,164.89	26,271,498.17	906,737.77
工伤保险费	10,640.49	631,941.94	626,765.48	15,816.95
生育保险费	38,892.79	461,498.12	465,287.54	35,103.37
其他	242.28	423,350.70	420,781.42	2,811.56
四、住房公积金	364,898.98	17,798,645.57	17,965,242.05	198,302.50
五、工会经费和职工教育经费	1,097,326.67	5,377,413.30	5,497,847.23	976,892.74
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	19,962.40	1,950,329.97	1,957,224.15	13,068.22
合计	150,847,244.18	492,717,484.21	573,461,834.48	70,102,893.91

(续)

项目	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-12-31 余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	123,973,499.24	644,826,712.30	622,990,922.06	145,809,289.48
二、职工福利费	1,110,421.71	33,238,068.03	31,320,085.12	3,028,404.62
三、社会保险费	163,974.38	29,184,708.11	28,806,334.54	542,347.95

广州珠江发展集团股份有限公司
2021年1月1日至2022年8月31日
备考财务报表附注

项目	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-12-31 余额
其中：医疗保险费	70,538.39	25,712,475.85	25,343,943.19	439,071.05
工伤保险费	772.50	660,831.36	650,963.37	10,640.49
生育保险费	8,223.76	2,193,983.81	2,163,314.78	38,892.79
其他	84,439.73	617,417.09	648,113.20	53,743.62
四、住房公积金	164,669.40	24,505,822.57	24,305,592.99	364,898.98
五、工会经费和职工教育经费	1,189,472.04	6,447,967.07	6,555,098.36	1,082,340.75
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划		240.00	240.00	
八、其他短期薪酬	29,005.49	8,577,354.43	8,586,397.52	19,962.40
合计	126,631,042.26	746,780,872.51	722,564,670.59	150,847,244.18

3. 设定提存计划列示

项 目	2021-12-31 余额	本期增加	本期减少	2022-8-31 余额
一、基本养老保险	2,596,457.92	41,229,409.38	40,262,128.50	3,563,738.80
二、失业保险费	37,861.44	1,038,884.99	1,032,086.22	44,660.21
三、企业年金缴费	1,085,272.52	4,569,628.58	5,578,425.30	76,475.80
合计	3,719,591.88	46,837,922.95	46,872,640.02	3,684,874.81

(续)

项 目	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-12-31 余额
一、基本养老保险	1,564,072.51	52,807,783.01	51,777,684.88	2,594,170.64
二、失业保险费	5,234.65	1,375,842.09	1,343,215.30	37,861.44
三、企业年金缴费	63,480.20	1,871,171.18	847,270.58	1,087,380.80
合计	1,632,787.36	56,054,796.28	53,968,170.76	3,719,412.88

(二十四) 应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	5,368,352.34	9,416,481.86
企业所得税	12,611,423.16	23,957,047.68
城市维护建设税	224,948.13	710,925.14
房产税	44,906.34	265,713.17
土地使用税		9,346.80
个人所得税	1,245,866.50	1,590,272.47

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

项 目	期末余额	上年年末余额
教育费附加（含地方教育费附加）	182,892.37	705,702.06
土地增值税	175,261,931.30	154,719,940.09
环境保护税		234.94
其他税费	205,211.57	204,833.74
合计	195,145,531.71	191,580,497.95

（二十五）其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	7,378,989.18	2,851,340.89
其他应付款	720,456,162.28	843,492,526.78
合计	727,835,151.46	846,343,867.67

1. 应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	7,378,989.18	2,851,340.89	
划分为权益工具的优先股\永续债股利			
其他			
合计	7,378,989.18	2,851,340.89	——

2. 其他应付款

（1）按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
代收代付款	22,780,496.29	27,059,816.90
公共收益	2,670,422.32	2,072,313.49
往来款	397,961,261.45	495,892,116.86
押金保证金	271,060,797.99	270,939,385.35
其他	25,983,184.23	47,528,894.18
合计	720,456,162.28	843,492,526.78

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

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	

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
履约保证金	200,000,000.81	
合计	557,500,000.81	——

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款		
1 年内到期的应付债券	812,475,201.32	1,447,585,994.42
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债	13,411,353.25	26,884,308.74
合计	825,886,554.57	1,474,470,303.16

(二十七) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	4,673,476.79	8,314,419.69
合计	4,673,476.79	8,314,419.69

(二十八) 应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
中英益利-珠江实业债权投资计划	912,782,465.75	900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划	1,115,623,013.70	1,100,000,000.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）		664,911,155.91
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	812,475,201.32	782,674,838.51
减：一年内到期部分	812,475,201.32	1,447,585,994.42
合计	2,028,405,479.45	2,000,000,000.00

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	100.00	2019-7-11	3 年	650,000,000.00	664,911,155.91
广州珠江实业开发股份有限	100.00	2019-11-6	3 年	780,000,000.00	782,674,838.51

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日
备考财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）					
中英益利-珠江实业债权投资计划		2018-12-29	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划		2019-1-9	5 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
小计		——	——	3,430,000,000.00	3,447,585,994.42
减：一年内到期部分期末余额		——	——		1,447,585,994.42
合计		——	——	3,430,000,000.00	2,000,000,000.00

（续）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）		21,612,500.00	-526,344.09	687,050,000.00	
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）		29,068,000.00	-732,362.81		812,475,201.32
中英益利-珠江实业债权投资计划		12,782,465.75			912,782,465.75
中英益利-珠江实业债权投资计划		15,623,013.70			1,115,623,013.70
小计		79,085,979.45	-1,258,706.90	687,050,000.00	2,840,880,680.77
减：一年内到期部分期末余额				635,110,793.10	812,475,201.32
合计		79,085,979.45	-1,258,706.90	51,939,206.90	2,028,405,479.45

(二十九) 租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	60,881,739.60	88,141,346.65
减：未确认的融资费用	5,885,812.59	8,917,495.31
减：重分类至一年内到期的非流动负债	13,411,353.26	26,884,308.74
合计	41,584,573.75	52,339,542.60

(三十) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	105,946.59	105,946.59
专项应付款	983,113.24	1,326,511.47
合计	1,089,059.83	1,432,458.06

(三十一) 营业收入和营业成本

1. 明细分类

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	814,958,691.98	629,993,357.82	1,209,833,058.31	870,528,591.08
其他业务	16,056,223.69	141,855.31	44,891,894.51	8,751,135.54
合计	831,014,915.67	630,135,213.13	1,254,724,952.82	879,279,726.62

2. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业出租及管理	814,958,691.98	629,993,357.82	1,209,833,058.31	870,528,591.08
其他	16,056,223.69	141,855.31	44,891,894.51	8,751,135.54
合计	831,014,915.67	630,135,213.13	1,254,724,952.82	879,279,726.62

(三十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,505,773.17	4,336,753.71
教育费附加	1,832,175.54	3,024,216.70
房产税	1,062,177.46	2,222,347.89
土地使用税	17,342.00	161,118.96

项 目	本期发生额	上期发生额
车船使用税	17,751.74	13,350.00
印花税	125,612.31	685,278.70
文化事业建设税	2,055.00	
环境保护税	2,944.56	3,673.43
水利基金	4,667.86	13,412.36
其他		8,293.49
合计	5,570,499.64	10,468,445.24

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

（三十三）销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	12,017,389.09	20,471,726.08
办公费	145,839.25	1,312,172.48
差旅费	157,011.94	219,999.63
广告宣传费	379,755.31	1,174,160.39
交通费		8,266.75
市场推广费	72,815.53	
通讯费	77,404.46	70,019.02
业务招待费	122,028.58	256,559.21
折旧摊销		16,368.20
其他	2,875,932.37	9,950,132.46
合计	15,848,176.53	33,479,404.22

（三十四）管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	77,492,116.61	149,454,388.24
办公费	5,943,620.73	21,202,047.29
差旅费	604,943.34	1,354,446.49
董事会费	282,624.82	
广告宣传费	101,226.41	
聘请中介机构费	13,579,713.32	39,028,538.16
业务招待费	808,243.24	2,068,358.75
邮电通讯费	856,747.99	959,250.93

项 目	本期发生额	上期发生额
咨询费		11,003,717.61
折旧与摊销	14,960,072.37	16,095,256.32
机动车辆费	31,314.83	
其他	8,141,757.82	31,820,567.57
合计	122,802,381.48	272,986,571.36

(三十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	153,395,958.60	244,826,650.41
利息收入	-14,544,257.06	-46,849,117.17
手续费	920,523.84	1,531,840.13
担保服务费		20,681,412.78
债券评级费用		94,339.62
未确认融资费用	1,187,759.46	2,031,108.88
其他支出	13,811,503.04	267,785.15
合计	154,771,487.88	222,584,019.80

(三十六) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	7,132,467.16	5,934,906.61
合计	7,132,467.16	5,934,906.61

(三十七) 投资收益

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	439,323.51	-468,665.59
丧失盛唐公司控制权确认投资收益	-10,210,416.65	
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	11,574.00	2,217,730.84
处置交易性金融资产取得的投资收益	281,443.71	51,052.06
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入		600,000.00
债权投资持有期间取得的利息收入		
处置债权投资取得的投资收益		

项 目	本期发生额	上期发生额
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他	-62.32	
合计	-9,478,137.75	2,400,117.31

（三十八）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-32,096,719.97	27,913,649.91
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
衍生金融资产		
其他非流动金融资产		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合计	-32,096,719.97	27,913,649.91

（三十九）信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-8,144,232.22	-4,134,231.99
其他应收款坏账损失	-12,220,372.03	-73,872,141.73
债权投资减值损失	-16,836,419.64	
长期应收款坏账损失		
预付账款坏账损失		-4,955.39
合计	-37,201,023.89	-78,011,329.11

（四十）资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-3,036.00	
长期股权投资减值损失	-15,612,245.00	
合计	-15,615,281.00	

（四十一）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	1,075,696.84	120,416.49	1,075,696.84
合计	1,075,696.84	120,416.49	1,075,696.84

（四十二）营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
房地产开发利得	29,963,777.19	776,195,494.23	29,963,777.19
罚款收入	2,188.68	226,659.68	2,188.68
非流动资产毁损报废利得	97,442.38	2,930.10	97,442.38
其中：固定资产	40,845.16	2,730.10	40,845.16
违约赔偿款	258,841.02	65,662.87	258,841.02
政府补助	47,970.95	89,525.71	47,970.95
其他	343,003.10	725,384.64	343,003.10
合计	30,713,223.32	777,305,657.23	30,713,223.32

（四十三）营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	100,000.00	8,775.00	100,000.00
罚款支出	154,435.32	544,902.33	154,435.32
非流动资产毁损报废损失	62,830.95	139,755.94	62,830.95
其中：固定资产	30,116.72	59,528.99	30,116.72
其中：无形资产			
违约金支出	32,051.50		32,051.50
预计未决诉讼损失	1,227,778.77		1,227,778.77
滞纳金支出	222,987.60	76,442.54	222,987.60
赔偿款	244,920.58	227,494.57	244,920.58
其他支出	424,560.56	627,620.06	424,560.56
合计	2,469,565.28	1,624,990.44	2,469,565.28

（四十四）所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	19,338,947.17	137,481,463.61

项 目	本期发生额	上期发生额
递延所得税调整	-2,858,003.19	599,634.89
合计	16,480,943.98	138,081,098.50

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	-156,052,183.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	-39,013,045.89
子公司适用不同税率的影响	-1,337,573.76
调整以前期间所得税的影响	1,164,671.44
非应税收入的影响	-1,222,936.18
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,022,226.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,993.09
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	55,944,721.90
其他	-74,126.71
所得税费用	16,480,943.98

（四十五）所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,429,683.63	保证金
其他应收款	1,809,181.18	保函保证金
合计	10,238,864.81	——

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

无。

（二）同一控制下企业合并

（1）根据（珠实集[2021]47 号）文件，2021 年广州珠江实业集团有限公司将广州建业投资控股有限责任公司持有的广州市城镇物业管理有限公司 100%股权、广州市穗华房产物业管理有限公司 100%股权及广州珠江住房租赁发展投资有限公司持有广州市怡康物业管理有限公司 80%股权无偿划转至本公司。

(2) 根据（珠实集[2021]169 号）文件，2021 年广州珠江实业集团有限公司将所持有的广州珠江体育文化发展股份有限公司 80%股权无偿划转至本公司。

(3) 根据珠实集相关文件，2021 广州珠江实业集团有限公司将广州珠江建设发展有限公司持有广州市住建物业管理有限公司 100%股权无偿划转至本公司。

(4) 根据（珠实集董[2021]33 号）文件，董事会表决同意广州珠江发展集团股份有限公司以非公开协议方式将所持广州珠江物业管理有限公司 80%股权转让至本公司，转让价格为人民币 2,261.464 万元。

上述新划转公司均为母公司广州珠江实业集团有限公司同一控制下的公司，划转后由本公司控制经营，故按照同一控制下的企业合并处理。

（三）处置子公司

根据（珠实集[2021]26 号）划转文件，2021 年广州珠江实业集团有限公司将原本公司持有的广州江颐养老服务有限公司 55%股权无偿划转至广州珠江健康资源管理集团有限公司。

（四）其他原因的合并范围变动

(1) 2021 年 9 月，本公司注销全资子公司海南珠江绿岛投资有限公司。

(2) 2022 年 6 月，本公司注销全资子公司广州珠江实业健康管理有限公司。

(3) 2022 年 6 月，盛唐公司控制权已移交破产管理人。

(4) 2022 年 4 月，本公司出资 306.00 万元设立阳江市阳珠城市服务有限公司，占股 51%。

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
广州珠江投资发展有限公司	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100.00	
深圳珠江灏泽投资有限公司	深圳市	深圳市	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务	100.00	
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	广州市	广州市	单位后勤管理服务;医院管理;餐饮管理;工程管理服务;养老服务;健康咨询服务（不含诊疗服务）;护理机构服务（不含医疗服务）	100.00	
广州市盛唐房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营、房地产咨询服务、房地产中介服务、物业管理。	51.00	
三亚珠江娱乐有限公司	三亚市	三亚市	室内娱乐活动		100.00
广州华侨物业发展有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
广州市侨林宝物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
广州市雄耀保安服务有限公司	广州市	广州市	保安服务		77.06
广州广房集团物业管理有限责任公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
武汉珠江物业酒店管理有限公司	武汉市	武汉市	物业管理		51.00
广州同德物业发展有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
广州珠江伟富达物业代理有限公司	广州市	广州市	房地产中介服务		55.00
广州江富投资管理有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
合肥珠侨物业管理有限公司	合肥市	合肥市	物业管理		51.00
广州市东建物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
广州江迅清洁服务有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
广州市怡康物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理		80.00
广州市城镇物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
广州市穗华房产物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
广州珠江物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
广州珠江体育文化发展股份有限公司	广州市	广州市	体育文化服务		100.00
广州市住建物业管理有限公司	广州市	广州市	物业管理		100.00
阳江市阳珠城市服务有限公司	阳江市	阳江市	物业管理		51.00

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

本公司目前持有盛唐公司 51% 的股权，根据盛唐公司章程规定，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，本公司于盛唐公司董事会中占有议席超过半数，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，不再具有盛唐公司的控制权。

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	2022-8-31 公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	64,298,186.85			64,298,186.85
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	64,298,186.85			64,298,186.85
（1）债务工具投资				

项 目	2022-8-31 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
(2) 权益工具投资	64,298,186.85			64,298,186.85
(3) 衍生金融资产				
2、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				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 应收款项融资				
(1) 应收票据				
(2) 应收账款				
(三) 其他债权投资				
(四) 其他权益工具投资			10,254,708.57	10,254,708.57
(五) 其他非流动金融资产			4,000,000.00	4,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总额	64,298,186.85		14,254,708.57	78,552,895.42
(八) 交易性金融负债				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
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其变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(续)

项 目	2021-12-31 公允价值			
	第一层次公允 价值计量	第二层次 公允价值 计量	第三层次公 允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	101,883,332.48			101,883,332.48
1、以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产	101,883,332.48			101,883,332.48
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	101,883,332.48			101,883,332.48
（3）衍生金融资产				
2、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				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）应收款项融资				
（1）应收票据				
（2）应收账款				
（三）其他债权投资				
（四）其他权益工具投资			10,254,708.57	10,254,708.57
（五）其他非流动金融资产			4,000,000.00	4,000,000.00
持续以公允价值计量的资产总 额	101,883,332.48		14,254,708.57	116,138,041.05
（八）交易性金融负债				
1、以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债				
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其 变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总 额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产				

项 目	2021-12-31 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
总额				
非持续以公允价值计量的负债 总额				

（二）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

（三）持续和非持续第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

不适用

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

1. 估值技术、输入值说明

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“六、（十二）其他非流动金

融资产”。

十、关联方及关联交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
广州珠江实业集团有限公司	广州市	商业服务业	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业服务业，注册地为广州市越秀区环市东路 371-375 号世贸中心南塔 28、29、30 楼。

本公司的最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）本公司的子公司情况

详见附注八、（一）在子公司中的权益。

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业详见附注六、（十）长期股权投资。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州珠江监理咨询集团有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	母公司的全资子公司
广州珠装装饰设计工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司的全资子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	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

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州市穗华房产开发有限公司	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
广州新侨纪房地产有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江健康资源管理集团有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	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
中星地产投资（广州）有限公司	母公司的全资子公司
广州璟逸房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	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
广州珠江监理咨询集团有限公司湖南分公司	母公司的全资子公司
湖南新地置业发展有限公司	母公司的全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司	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	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
广州市安厦房地产开发有限公司	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
广州市煤建贸易公司	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
广州珠江科创投资发展有限公司	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	母公司的全资子公司
惠州珠江实业有限公司	母公司的全资子公司
长沙珠江商业管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海珠江中星房产有限公司	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
广东嘉德丰投资发展有限公司	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
广州市广隆房地产有限公司	母公司的全资子公司
广州市江汇物业经营管理有限公司	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
广州市煤建公司前程联店	母公司的全资子公司

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州市煤建公司伟业联店	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
广州珠江家园医疗养老有限公司	母公司的全资子公司
广州卓盈房地产开发有限公司	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
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司的控股子公司
广州珠江南平投资发展有限公司	母公司的控股子公司
广州璟润房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州市品实房地产开发有限公司	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
安徽中侨置业投资有限公司	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
广州江颐养老服务有限公司	母公司的控股子公司
广州捷星房地产开发有限公司	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
海南珠江国际置业有限公司	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
三亚珠江温泉度假区有限公司	母公司的控股子公司
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	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
广州智联置业投资发展有限公司	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
广州南实投资有限公司	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
清远市广州后花园有限公司	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
开封市广珠文化体育建设发展有限公司	母公司的控股子公司
广州市城德房地产开发有限公司	其他
广州东湛房地产开发有限公司	其他
广州市盛唐房地产开发有限公司	其他
广东亿华房地产开发有限公司	其他

(五) 关联方交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2022 年 1-8 月 发生额	2021 年发生额
广州城市更新集团有限公司	物业管理费成本	884,820.35	
广州好世界综合大厦有限公司	物业管理费成本	288,000.00	405,287.62
广州华侨房产开发有限公司	物业管理费成本	757,309.82	
广州建业投资控股有限责任公司	物业管理费成本	1,035.85	
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理费成本	556,200.00	790,813.02
广州市穗华房产开发有限公司	物业管理费成本	177,600.00	
广州市悦华物业管理有限公司	物业管理费成本		87,818.23
广州新侨纪房地产有限公司	物业管理费成本	96,617.52	
广州珠江健康资源管理集团有限公司	物业管理费成本	1,750,572.85	3,239,701.40
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理费成本	244,842.47	77,293.94
广州珠江实业集团有限公司	物业管理费成本	3,012,904.86	3,757,791.05
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	物业管理费成本		4,308,660.36
深圳珠江实业有限公司	物业管理费成本	31,177.12	
中星地产投资（广州）有限公司	物业管理费成本	148,571.40	222,857.11
衢州宝冶体育建设运营有限公司	物业管理费成本		281,027.43
广州珠江建设发展有限公司	建设工程	671,036.87	5,523,171.41
广州珠江外资建筑设计院有限公司	咨询服务	150,943.40	79,332.00
广州珠江装修工程有限公司	工程施工	1,318,311.36	
广州珠江商业经营管理有限公司	商业策划咨询	254,716.98	
合计		10,344,660.85	18,773,753.57

(2) 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2022 年 1-8 月发生 额	2021 年发生额
广州璟润房地产开发有限公司	物业管理；工程技术咨询费	15,679,981.83	130,767.46
广州新侨纪房地产有限公司	物业管理		158,486.80
广州璟逸房地产开发有限公司	物业管理	1,778,783.43	1,955,210.89
广州市品实房地产开发有限公司	物业管理	2,326,819.84	3,833,938.03

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

关联方	关联交易内容	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	物业管理	1,309,038.18	1,948,328.19
广州珠江产业园投资发展有限公司	物业管理；工程技术咨询费	3,533,775.51	3,914,518.14
广州珠江监理咨询集团有限公司湖南分公司	物业管理	0.00	1,024.52
湖南新地置业发展有限公司	物业管理	1,010,115.10	651,441.54
湖南珠江实业投资有限公司	物业管理	574,486.79	3,464,810.21
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	物业管理	531,928.30	3,642,464.08
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	物业管理	237,735.84	577,563.78
长沙固业工程有限公司	物业管理	0.00	9,905.66
安徽中侨置业投资有限公司	物业管理	0.00	917,539.04
广州城市更新集团有限公司	物业管理	1,805,563.52	6,505,106.98
广州华侨房产开发有限公司	物业管理	606,842.18	45,566.05
广州环东城市开发运营有限公司	物业管理	0.00	138,557.54
广州建业投资控股有限责任公司	物业管理	386,575.92	654,680.69
广州江颐养老服务有限公司	物业管理	0.00	97,039.37
广州捷星房地产开发有限公司	物业管理	0.00	4,245.28
广州市安厦房地产开发有限公司	物业管理	0.00	14,094.55
广州市东建鹏程经济发展有限公司	物业管理	0.00	64,339.87
广州市煤建贸易公司	物业管理	137,025.21	290,293.32
广州市煤建有限公司	物业管理	4,417,539.66	9,307,429.49
广州珠建工程造价咨询有限公司	物业管理	0.00	15,882.76
广州珠江监理咨询集团有限公司	物业管理	0.00	429,652.39
广州珠江建设发展有限公司	文体运营；工程技术咨询费	6,596,811.27	21,957,035.33
广州珠江健康资源管理集团有限公司	物业管理	757,624.80	2,457,082.06
广州珠江科创投资发展有限公司	物业管理	0.00	943.40
广州珠江商业经营管理有限公司	物业管理	324,880.06	462,407.56
广州珠江实业集团有限公司	文体运营；物业管理；房地产开发收入	10,497,032.93	1,561,639,967.44
广州珠江投资管理有限公司	物业管理	96,846.35	193,806.21
广州珠江外资建筑设计院有限公司	物业管理	0.00	46,075.28
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	物业管理	3,523,300.00	2,062,405.37

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

关联方	关联交易内容	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额
广州珠江装修工程有限公司	物业管理	65,169.81	343,526.52
广州珠装装饰设计工程有限公司	物业管理	0.00	31,698.11
海南珠江国际置业有限公司	物业管理；工程技术咨询费	416,827.41	0.00
湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	物业管理	102,628.93	183,532.76
惠州珠江实业有限公司	物业管理	0.00	22,904.20
清远市珠水美悦酒店管理有限公司	物业管理	23,940.07	0.00
三亚珠江温泉度假区有限公司	物业管理	0.00	213,363.45
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	205,417.62	0.00
深圳珠江实业有限公司	物业管理	21,659.43	25,902.40
长沙珠江商业管理有限公司	物业管理	0.00	90,498.11
珠海珠江中星房产有限公司	物业管理	14,094.34	19,920.00
广州好世界综合大厦有限公司	物业管理	0.00	94,339.62
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理	0.00	94,339.62
广州市城德房地产开发有限公司	文体运营；物业管理	14,518,566.57	17,518,536.93
广州市城实投资有限公司	文体运营；物业管理；利息收入；工程技术咨询费	23,020,516.93	96,848,946.69
广州智联置业投资发展有限公司	文体运营；物业管理	0.00	683,068.20
广东世外高人健康产业发展有限公司	物业管理	0.00	12,159.94
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	物业管理	0.00	45,312.10
广州南实投资有限公司	文体运营	95,200.00	129,390.48
晋江中运体育建设发展有限公司	文体运营	6,744,291.99	16,927,328.46
广州珠实通投资发展有限公司	文体运营	7,787.61	0.00
广州云实房地产开发有限公司	文体运营	1,941.75	0.00
衢州宝冶体育建设运营有限公司	文体运营	9,778,018.44	4,067,999.21
清远市广州后花园有限公司	物业管理	16,400.00	0.00
广东嘉德丰投资发展有限公司	物业管理	281,891.79	491,181.12
广州市东建工程建设监理有限公司	物业管理	0.00	3,149.04
广州市番禺珠信实业有限公司	物业管理	31,998.73	0.00
广州市广隆房地产有限公司	物业管理	0.00	16,052.83
广州市江汇物业经营管理有限公司	物业管理	0.00	28,301.89

关联方	关联交易内容	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额
广州市煤建公司联成联店	物业管理	54,700.24	181,094.21
广州市煤建公司前程联店	物业管理	8,883.84	13,687.31
广州市煤建公司伟业联店	物业管理	48,841.84	75,250.42
广州市穗华房产开发有限公司	物业管理	822,779.50	1,285,471.68
广州市友诚建筑劳务有限公司	物业管理	0.00	118.81
广州珠江家园健康养老服务有限公司	物业管理	4,038.00	56,979.47
广州珠江家园医疗养老有限公司	物业管理	0.00	4,301.88
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理	199,358.62	474,240.13
广州卓盈房地产开发有限公司	物业管理	915,293.67	0.00
中星地产投资（广州）有限公司	物业管理	0.00	99,333.14
合计		113,532,953.85	1,767,674,538.01

2. 关联受托管理/委托管理情况

(1) 本集团作为委托方

委托方名称	受托方名称	委托资产类型	委托起始日	委托终止日	托管费定价依据	本期确认的托管费
广州珠江投资发展有限公司	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	3,929,773.50

注：

(1) 广州珠江投资发展有限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）。

3. 关联租赁情况

(1) 本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
广州市广隆房地产有限公司	车位	452,666.65	669,999.99

注：

广州市广隆房地产有限公司将位于广州市越秀区百灵路 2 号御东雅苑 194 个车位出租给广州珠江投资发展有限公司,2021 年前 9 个月租金为 5.82 万元/月（含税），2021 年 10 月至租赁期结束，租金为 5.99 万元/月（含税）。

4. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

被担保方	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	广州珠江发展集团股份有限公司	2,780,000,000.00		注（1）	否

(2) 本公司作为被担保方

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	2,780,000,000.00		注（2）	否

注：

（1） 本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。控股股东珠实集团为公司提供连带责任担保，由公司对珠实集团提供反担保，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。详见 2018 年 10 月 26 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2018-051）。

（2） 公司非公开发行公司债券不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年）。控股股东珠实集团提供连带责任担保，公司对珠实集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见 2019 年 4 月 26 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2019-031）。目前，已使用的担保额度为 14.3 亿元。债券 19 珠实 01 已于 2022-7-10 到期，公司已归还 6.5 亿元本金及最后一期利息。

5. 关联方资金拆借

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（委托贷款）	65,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 15%
广州市城实投资有限公司	857,700,000.00	2019-11-1	2021 年	借款年利率 6.41%

（六） 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项	关联方名称	2022-8-31 余额	2021-12-31 余额
---	-------	--------------	---------------

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

目 名 称		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收 账 款：	广东嘉德丰投资发展有限公司	298,805.30	14,940.27		
	广州城市更新集团有限公司	489,054.39	24,452.72	171,342.50	8,567.13
	广州好世界综合大厦有限公司	100,000.00	10,000.00	100,000.00	5,000.00
	广州华侨房产开发有限公司	276,724.20	13,836.21		
	广州建业投资控股有限责任公司	69,521.31	3,476.07	4,990.20	249.51
	广州璟润房地产开发有限公司	293,666.16	14,683.31		
	广州璟逸房地产开发有限公司	933,809.83	46,690.49	859,747.87	42,987.39
	广州世界贸易中心大厦有限公司	100,000.00	10,000.00	100,000.00	5,000.00
	广州市城德房地产开发有限公司	385,966.41	19,298.32		
	广州市煤建公司联成联店	7,247.78	362.39		
	广州市煤建公司前程联店	1,177.11	58.86		
	广州市煤建公司伟业联店	6,471.54	323.58		
	广州市煤建贸易公司	24,915.22	1,245.76		
	广州市煤建有限公司	715,019.80	35,750.99		
	广州市品实房地产开发有限公司	183,250.00	9,162.50	1,277,465.00	63,873.25
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	1,360,405.92	68,020.29	755,523.28	37,776.16
	广州市穗华房产开发有限公司	346,546.29	17,327.31		
	广州云实房地产开发有限公司	2,000.00	100.00		
	广州智联置业投资发展有限公司	209,283.34	20,928.33	459,383.34	22,969.17
	广州珠江产业园投资发展有限公司	2,471,431.17	156,401.84	3,970,890.00	198,544.50
	广州珠江家园健康养老服务有限 公司	65,912.03	3,295.60	61,673.03	3,083.65
	广州珠江建设发展有限公司	1,222,170.22	62,208.51		
	广州珠江健康资源管理集团有限 公司	122,251.16	6,112.56		
	广州珠江科创投资发展有限公司	3,207.79	160.39		
	广州珠江商业经营管理有限公司	79,785.96	3,989.30		
	广州珠江实业集团有限公司	7,766,161.45	388,308.07	996,371.97	49,818.60
	广州珠江投资管理有限公司	18,482.27	924.11		
	广州珠江住房租赁发展投资有限	1,367,808.28	68,390.41	207,711.25	10,385.57

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

项目 名称	关联方名称	2022-8-31 余额		2021-12-31 余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司				
	广州珠江装修工程有限公司			3,520.00	176.00
	广州卓盈房地产开发有限公司	970,211.28	48,510.56		
	海南珠江国际置业有限公司	73,767.05	3,688.35		
	湖南新地置业发展有限公司	364,380.00	18,219.00	364,380.00	18,219.00
	湖南珠江实业投资有限公司	115,822.69	5,791.13	1,238,658.69	61,932.87
	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司			281,922.00	14,096.10
	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	24,553.75	1,227.69		
	开封市广珠文化体育建设发展有限公司	4,400,000.00	220,000.00		
	梅州珠实广梅房地产开发有限公司	152,000.00	7,600.00	300,000.00	15,000.00
	三亚珠江温泉度假区有限公司	150,776.80	7,538.84		
	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	618,566.18	98,681.81	177,785.20	41,085.73
	深圳珠江实业有限公司	7,653.00	382.65		
	珠海珠江中星房产有限公司	4,980.00	249.00		
合计		25,803,785.68	1,412,337.22	11,331,364.33	598,764.63
其他应收款:					
	广州东湛房地产开发有限公司	338,907,610.33	225,381,120.94	338,907,610.33	218,867,090.85
	广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00		350,000,000.00	
	广东亿华房地产开发有限公司	7,905,671.02		5,279,299.80	
	广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67		
	广州城市更新集团有限公司	373,505.86	92,616.29	310,428.00	38,520.00
	广州华侨房产开发有限公司	2,038,636.23	1,745,845.96	2,018,216.79	1,728,682.79
	广州环东城市开发运营有限公司	728.17	36.41		
	广州建业投资控股有限责任公司	104,800.00	25,589.00	123,100.00	35,504.00
	广州市东建鹏程经济发展有限公司	546.94	27.35		

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

项目 名称	关联方名称	2022-8-31 余额		2021-12-31 余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	广州市品实房地产开发有限公司	540.00	54.00	540.00	27.00
	广州市穗华房产开发有限公司	40,000.00	12,000.00	40,000.00	4,000.00
	广州珠江家园健康养老服务有限 公司	2,826.00	282.60		
	广州珠江健康资源管理集团有限 公司	5,100.00	255.00		
	广州珠江实业集团有限公司	137,187.00	8,921.95	1,080,279.63	54,013.98
	广州珠江住房租赁发展投资有限 公司	998,030.00	297,589.00	997,630.00	99,308.00
	广州珠江装修工程有限公司	71.33	3.57		
	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	20,749.52	5,912.48	6,500.00	3,250.00
	三亚珠江温泉度假区有限公司			37,694.21	1,884.71
	深圳珠江实业有限公司	15,276.00	1,527.60	15,276.00	763.80
合 计		705,579,500.07	232,600,003.82	698,816,574.76	220,833,045.13
预 付 账 款:	广州市穗华房产开发有限公司	5,964.00			
	广州珠江南平投资发展有限公司	59,840.00			
	广州珠江住房租赁发展投资有限 公司	98,700.00		98,700.00	
	瑞士中星投资有限公司	291,235.00		291,235.00	
合 计		455,739.00		389,935.00	

2. 应付项目

项目名称	关联方名称	2022-8-31 余额	2021-12-31 余额
应付账款:	广州城市更新集团有限公司	116,279.99	
	广州华侨房产开发有限公司	35,053.34	
	广州市穗华房产开发有限公司	48,000.00	
	广州市悦华物业管理有限公司	3,860.30	
	广州珠江健康资源管理集团有限公司	300,000.00	
	广州珠江南平投资发展有限公司	64,100.00	68,355.00
	广州珠江实业集团有限公司	2,068,838.00	2,000,000.00

广州珠江发展集团股份有限公司
2021 年度至 2022 年 8 月
备考财务报表附注

项目名称	关联方名称	2022-8-31 余额	2021-12-31 余额
	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	151,830.00	-
	深圳珠江实业有限公司	8,184.00	
	广州珠江装修工程有限公司		20,894.58
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	10,486.10	
	广州珠建工程造价咨询有限公司	231,829.11	
	广州珠江建设发展有限公司	13,155,144.04	
	广州市广隆房地产有限公司	118,600.00	
	广州珠江商业经营管理有限公司	1,539,000.00	513,000.00
合计		17,851,204.88	2,602,249.58
预收账款：	安徽中侨置业投资有限公司	596,633.75	
合计		596,633.75	
其他应付款：	安徽中侨置业投资有限公司	4,566,306.97	3,260,021.98
	广东嘉德丰投资发展有限公司	140,325.70	
	广州华侨房产开发有限公司	1,182,899.04	1,175,100.00
	广州建业投资控股有限责任公司	407,475.22	407,475.22
	广州市城实投资有限公司	340,749.24	315,922.27
	广州市广隆房地产有限公司		200,000.00
	广州珠江建设发展有限公司长沙分公司	10,000.00	10,000.00
	广州珠江健康资源管理集团有限公司		9,000.00
	广州珠江科创投资发展有限公司	3,400.38	
	广州珠江南平投资发展有限公司	900.00	
	广州珠江商业经营管理有限公司	528,188.00	
	广州珠江实业集团有限公司	32,846.21	124,740.61
	广州珠江投资发展有限公司	100,000.00	100,000.00
	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	143,779.57	
	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	17,969.88	3,090.00
	湖南珠江实业投资有限公司		194,826.42
	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	954,000.00	590,944.23
	中星地产投资（广州）有限公司		
	广州珠江建设发展有限公司	1,231,736.17	2,042,667.19
	广州珠江装修工程有限公司	195,980.84	196,580.84

项目名称	关联方名称	2022-8-31 余额	2021-12-31 余额
	广州珠江商业经营管理有限公司	880,869.03	
	梅州珠实广梅房地产开发有限公司	3,428.73	
合 计		10,740,854.98	8,630,368.76
合同负债：	广州璟逸房地产开发有限公司	112,392.64	
	广州市城德房地产开发有限公司	5,031,446.54	12,331,434.50
	广州市城实投资有限公司	47,743,648.83	71,358,611.84
	广州珠江实业集团有限公司	2,842,611.01	4,591,910.05
	广州珠江装修工程有限公司	7,662.64	
	广州珠实通投资发展有限公司	1,140,565.98	1,698,113.15
	清远市广州后花园有限公司	380,692.66	380,692.66
合计		57,259,020.30	90,360,762.20

（七）承诺及或有事项

（一）重大承诺事项

无。

（二）或有事项

1、涉及的诉讼事项

截至 2022 年 8 月 31 日，本公司及境内控股子公司作为被告尚未了结的诉讼、仲裁案件共 60 起，具体情况如下：

（1）2021 年 4 月 12 日，惠州市鑫思海实业有限公司（以下简称“惠州鑫思海”）向惠州市惠城区人民法院提起诉讼，请求判令其与广州珠江城市管理服务集团股份有限公司签订的《惠州市妇幼保健计划生育服务中心物业管理项目合作经营协议书》及其补充协议无效，并判令本公司向其返还项目投入物资款、手续费、税费、管理费及其他费用共计 2,266,264.86 元。2021 年 11 月 17 日，惠州市惠城区人民法院作出（2021）粤 1302 民初 8911 号民事判决，确认惠州鑫思海与本公司签订的《惠州市妇幼保健计划生育服务中心物业管理项目合作经营协议书》及其补充协议于 2021 年 2 月 20 日解除，并判令惠州鑫思海向本公司返还 488,883.23 元前期垫付款。2022 年 1 月 6 日，惠州鑫思海不服一审判决并提起上诉，截至本报告签发日，惠州市惠城区人民法院尚未针对该案件作出重审判决。

（2）广州合富房地产发展有限公司（以下简称“合富公司”）于 2021 年 2 月

25 日起诉广州市白云区机场西又一居花园业主委员会、本公司，请求判令：被告将广州市白云区机场西又一居花园小区二期负一层规划编号为 10、11 等 26 处车库腾退清空返还给原告，并返还上述车库占用费至实际返还全部车库之日止；以车库占用费 1,173,000.00 元为基数支付车库占用费利息；承担诉讼费用。截至本报告签发日，案件尚处于一审过程中。

(3) 2022 年 1 月 4 日，广州中安电工高新科技股份有限公司（以下简称“中安电工”）向广州市天河区人民法院提起诉讼，请求判令其与被告一广州市穗华房产物业管理有限公司（以下简称“穗华物业”）签订的《智能电动自行车充电桩使用合同》于 2021 年 12 月 24 日解除，并判令穗华物业向其连带赔偿损失 750,000.00 元，本公司作为被告二承担连带责任。穗华物业提起反诉，请求确认《智能电动自行车充电桩使用合同》自反诉之日解除，并判决中安电工拆除已安装的智能充电桩设备，并支付电费、场地使用费、管理费 1,162.80 元。截至本报告签发日，案件尚处于一审过程中。

(4) 2022 年 9 月 15 日，广州市江悦酒店有限公司（以下简称“江悦酒店”）向广州市海珠区人民法院提起诉讼，请求判令本公司向其支付欠款人民币 631,731.90 元及利息，截至本报告签发日，案件尚在审理中。

(5) 截至 2022 年 8 月 31 日，东湛公司发生 56 宗诉讼，共有 55 宗诉讼涉及公司债权抵押物，其中：一审阶段：一审已开庭，未判决 6 件，一审阶段原告撤诉 8 件，一审判决生效 22 件；二审阶段：二审已开庭未判决 1 件，未开庭 2 件，二审判决生效 13 件；再审阶段：再审未裁决 1 件，驳回再审申请 1 件；调解结案：1 件。

2、履约保函情况

(1) 2022 年 3 月 7 日，本公司子公司广州珠江体育文化发展股份有限公司（以下简称“珠江文体”）在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了不可撤销的、担保金额为人民币 12,000,000.00 元的见索即付履约保函，为珠江文体和衢州宝冶体育建设运营有限公司签订的《衢州市体育中心项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2023 年 3 月 15 日。

(2) 2022 年 6 月 20 日，珠江文体在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了不可撤销的、担保金额为人民币 1,000,000.00 元的见索即付履约保函，为珠江文体和五莲县教育和体育局（受益人）签订的五莲县第 25 届省运会体育场馆运营管理

（含省运会赛事保障）服务采购项目的政府采购合同中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 3 月 15 日。

（3）晋江中运体育建设发展有限公司（以下简称“中运体育”）与晋江市陈埭镇人民政府签订《晋江市第二体育中心项目 PPP 项目合同》（以下简称“《PPP 项目合同》”），合同约定由中运体育负责第二体育中心项目及配套商业的运营维护及管理。中运体育与珠江文体签订《晋江市第二体育中心项目委托运营维护服务合同》，合同约定将中运体育在《PPP 项目合同》中的相关权利义务交由珠江文体行使，即由珠江文体负责晋江市第二体育中心及配套商业的运营管理。为确保《PPP 项目合同》的正常履行，2022 年 9 月 7 日，珠江文体在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了不可撤销的见索即付履约保函 10,000,000.00 元，有效期至 2023 年 9 月 30 日。

（4）2019 年 9 月 29 日，珠江文体与重庆市渝北区体育事业发展中心签订《渝北区全民健身中心和区体育馆运营管理合同》，为合同中相关履约义务提供担保，担保金额 4,160,000.00 元，担保期限至合同期满。（首次合同服务期 2019 年 12 月 13 日至 2022 年 12 月 13 日止，首次合同服务期满，经评估委员会评估项目运营管理良好则顺延续约 5 年）。

3、按揭担保情况

（1）截至 2022 年 8 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 1836.50 万元。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

（一）其他对投资者决策有影响的重要事项

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

公司提供直接贷款 33,500.00 万元，借款期限为三年，年利率为 12%，抵押物为东湛公司部分物业。

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

2021 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：根据中联国际评估咨询有限公司出具报告号为中联国际评字【2022】第 TKGQD0041 号以财务报告为目的的债权减值测试资产评估报告，本公司持有的抵押物，包括【广州市花都区颐和盛世别墅 61 栋、会所 1 栋、商铺 74 间、住宅 209 套、在建住宅 75 套，广州市花都区颐和山庄二层餐厅 1 项及广州开发区东江大道 310 号仓库 1 栋合计 422 项房产的】评估市场价值（不含增值税）为 71,055.88 万元。

目前本公司持有的抵押物中部分住宅、商铺等存在抵押前被认购的情况，且东湛公司与本公司存在纠纷，部分财务资料和原始资料无法获取。基于上述情况，本公司根据评估报告的市场价值对东湛公司的股权和债权投资进行减值测试：以抵押物的评估市场价值 71,055.88 万元，再减去有争议抵押物价值、处置税费及优先受偿金额 59,703.23 万元后，认为处置抵押物可收回价值的最佳估计金额为 11,352.65 万元；以抵押物的可收回价值与投资款及债权投资的账面净值之差额，计提减值准备。

公司 2022 年 1-8 月新增计提东湛公司其他应收款减值准备 651.40 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

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。2022 年 1 月 1 日，本公司已确认预付股权款（其他应收款）账面余额 35,000.00 万元，根据国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的国众联评报字（2021）第 3-0157 号资产评估报告，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨 49.29%股权的价值为 51,641.97 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。

十三、补充资料

（一）本期非经常性损益明细表

项 目	本期金额	上期金额
非流动性资产处置损益	-9,290,770.40	12,696,372.03
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,180,438.11	6,024,432.32
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		339,504.49
本公司取得子公司、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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与本公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交	-31,803,702.26	30,782,432.81

项 目	本期金额	上期金额
易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		729,993.00
对外委托贷款取得的损益		1,517,295.60
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	28,170,499.23	775,721,177.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目	40,811.59	18,969.70
小 计	-5,702,723.73	827,830,177.78
所得税影响额	1,429,524.77	199,584,590.85
少数股东权益影响额（税后）	5,758.34	118,968.47
合 计	-7,138,006.84	628,126,618.45

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	本期每股收益		上期每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益	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	-17.73	-0.20	-0.20	0.50	0.50
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-17.01	-0.20	-0.20	-0.24	-0.24



编号: S0652020064031G(3-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UN3YT81

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 合伙企业(特殊普通合伙)

执行事务合伙人 聂铁良

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 2020年06月28日

合伙期限 2020年06月28日至长期

主要经营场所 广州市天河区珠江东路11号1001室(部位:自编01-04、06单元)(仅限办公)



登记机关

2021年12月30日



会计师事务所 执业证书

名称：广东中诚信会计师事务所（特殊普

通合伙）

首席合伙人：聂铁良

主任会计师：

经营场所：

广州市天河区珠江东路11号1001室（部

位：自编01-04、06单元）（仅限办公）

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：44010157

批准执业文号：粤财会[2008]04号

批准执业日期：2008年4月21日



说明

证书序号：0012934

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

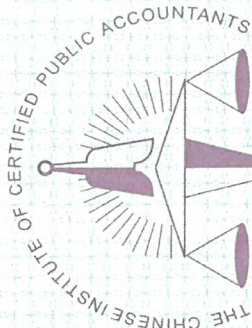
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：



二〇二〇年九月三日

中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名	万琪
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1993-10-14
Date of birth	
工作单位	广东中诚信会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙)
身份证号码	430421199310140012
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号:
No. of Certificate

440101570093

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2022 年 06 月 14 日

年 月 日