

广州珠江发展集团股份有限公司
2020年度至2022年1-8月
拟置出资产专项审计报告

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：粤23QXWM89KH



目 录

内 容	页 次
一、拟置出资产专项审计报告	1-5
二、拟置出资产模拟财务报表	
1. 拟置出资产模拟合并资产负债表	6-7
2. 拟置出资产模拟合并利润表	8
三、财务报表附注	9-134





广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：广州市天河区珠江东路11号高德置地秋广场F座10楼
10th Floor, Autumn F, GT Land Plaza,
11 Zhujiang East Road, Tianhe District,
Guangzhou, China

邮箱：zzxcpa@163.com
电话：020-38324928/38351263
传真：020-38213172
网址：www.zzxcpa.com

拟置出资产专项审计报告

报告文号：中职信审专字(2023)第 0054 号

广州珠江发展集团股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称珠江股份）拟置出资产模拟合并财务报表，包括 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的拟置出资产模拟合并资产负债表，2022 年 1-8 月、2021 年度、2020 年度的拟置出资产模拟合并利润表以及相关拟置出资产模拟财务报表附注。

我们认为，后附的拟置出资产模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和后附的拟置出资产模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了珠江股份 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的拟置出资产模拟合并财务状况以及 2022 年 1-8 月、2021 年度、2020 年度的拟置出资产模拟合并经营成果。

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“注册会计师对拟置出资产模拟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，我们独立于珠江股份，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、强调事项—编制基础以及对分发和使用的限制

中职信审专字(2023)第 0054 号



我们提醒财务报表使用者关注拟置出资产模拟财务报表附注二对编制基础的说明，拟置出资产模拟财务报表仅为珠江股份拟将所持有的房地产开发业务相关的资产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 100%股权进行资产置换向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的使用，不适用于其他用途。我们的报告仅用于上述目的，未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对 2022 年 1-8 月、2021 年度、2020 年度拟置出资产模拟财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对拟置出资产模拟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。

1、收入确认

关键审计事项	审计中的应对
珠江股份主要从事房地产开发、销售业务。如附注六、（三十四）“营业收入和营业成本”所示，2022 年 1-8 月、2021 年度、2020 年度分别实现营业收入 26,488.86 万元、155,248.64 万元、201,972.40 万元。 营业收入是珠江股份的关键业绩指标之一，营业收入确认的真实性、完整性对经营成果产生重大影响，因此，我们将收入的确认作为关键审计事项。	我们针对营业收入的确认所实施的主要审计程序包括： —了解和评价珠江股份与收入确认相关内部控制的设计有效性，对关键内部控制的运行有效性实施控制测试； —检查与房地产开发项目收入确认相关的会计政策是否恰当且一贯运用； —选取样本检查销售合同，识别与商品履约义务和控制权转移相关的合同条款，评价收入确认时点是否符合企业会计准则的规定； —采用抽样方式，检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、收款记录、交房确认单等，判断收入确认依据和金额的真实性； —对收入和相关成本费用执行分析性程序，评价销售业务结构、毛利率等变动趋势是否合理； —针对资产负债表日前后确认的收入实施截止性测试，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价收入是否记录于恰当的会计期间；



2. 存货跌价准备	
关键审计事项	审计中的应对
如附注六、（五）所示，珠江股份 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日存货账面价值分别为 2,509,161.46 万元、2,361,430.81 万元、1,945,620.92 万元，存货跌价准备余额分别为 133,385.93 万元、912.81 万元、817.30 万元，每期期末存货账面价值占资产总额均达 70%以上。 珠江股份存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值的过程中，珠江股份管理层每年需要每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本做出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价、销售费用以及相关税金等。 由于存货金额重大，存货跌价准备的计提对珠江股份的经营成果和财务状况具有重大影响，且管理层在确定存货跌价准备时需要作出重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。	我们针对存货跌价准备所实施的主要审计程序包括： —评估测试管理层有关存货跌价准备相关的内控制度的设计和运行的有效性； —检查公司采用的存货期末计价原则和存货减值测试方法和程序，并评价其是否符合企业会计准则的要求； —结合存货监盘，对期末存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形； —将各存货项目累计已发生的成本、估计将要发生的建造成本与公司经营或开发计划进行比较，复核相应支持性文件，评价公司计划的合理性及可行性； —复核管理层选用的存货跌价测试模型，并将其中的关键估计(包括销售价额、开发进度、市场均价等)与公司的销售计划、成交数据、市场可获取数据、政府调控政策等，对在售项目的预计销售情况进行分析； —复核存货跌价准备计算过程和会计处理过程，检查其是否存在重大差异；

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和后附的拟置出资产模拟财务报表附注二所述的编制基础编制拟置出资产模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使拟置出资产模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制拟置出资产模拟财务报表时,管理层负责评估珠江股份拟置出资产的持续经营能力，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珠江股份拟置出资产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督珠江股份拟置出资产财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任



我们的目标是对拟置出资产模拟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拟置出资产模拟财务报表使用者依据拟置出资产模拟财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对珠江股份拟置出资产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拟置出资产模拟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珠江股份拟置出资产不能持续经营。

（5）评价拟置出资产模拟财务报表的总体列报、结构和内容，并评价拟置出资产模拟财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就珠江股份拟置出资产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对拟置出资产模拟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，



我们还就已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拟置出资产模拟财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二三年一月十一日



附件

单位：广州珠江发展集团股份有限公司

资产负债表

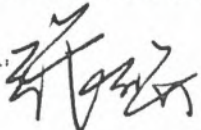
2020 1 1-2022 8 31

金额单位：人民币元

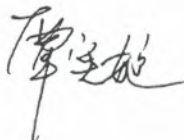
项目	附注	2020年12月31日 余额	2021年12月31日 余额	2022年8月31日 余额
流动资产：				
货币资金	(一)	2,505,697,804.29	3,084,559,260.32	2,429,154,305.98
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	(二)	26,249,315.69	35,007,014.60	28,721,419.07
应收账款融资				
预付款项	(三)	227,627,205.87	2,683,992.52	38,006,015.36
其他应收款	(四)	2,239,601,644.89	2,345,179,022.18	1,514,612,666.01
其中：应收利息				
应收股利				
存货	(五)	19,456,209,150.62	23,614,308,138.78	25,091,614,560.24
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	(六)	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
其他流动资产	(七)	422,937,710.88	677,853,185.13	774,983,671.06
流动资产合计		25,991,582,832.24	30,872,850,613.53	30,990,352,637.72
非流动资产：				
债权投资	(八)			
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	(九)	476,257,173.25	161,005,255.11	160,436,031.11
其他权益工具投资	(十)	21,369,773.97	19,419,610.05	19,419,610.05
其他非流动金融资产				
投资性房地产	(十一)	232,770,738.38	752,831,268.41	1,258,401,271.77
固定资产	(十二)	663,097,337.74	247,068,571.92	243,626,831.90
在建工程	(十三)	272,792.80	458,348,170.22	6,300.38
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	(十四)		5,673,277.08	4,630,380.04
无形资产	(十五)	516,571.30	721,212.51	882,960.87
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	(十六)	24,911,485.26	21,658,156.74	22,133,607.25
递延所得税资产	(十七)	230,857,148.27	282,827,627.02	344,195,659.13
其他非流动资产	(十八)	2,533,421.00	39,997,697.26	59,006,426.04
非流动资产合计		1,652,586,441.97	1,989,550,846.32	2,112,739,078.54
资产总计		27,644,169,274.21	32,862,401,459.85	33,103,091,716.26

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

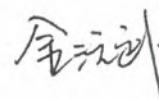
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




附件1

资产负债表

2020 1-1-2022 8 31

单位：广州珠江发展集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日 余额	2021年12月31日 余额	2022年8月31日 余额
负债和所有者权益				
流动负债：				
短期借款	(十九)		42,243,666.67	41,984,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	(二十)	804,164,972.09	697,778,653.86	967,411,019.34
预收款项	(二十一)	-	322,343.34	2,993,952.96
合同负债	(二十二)	3,610,778,788.37	6,242,140,616.83	8,136,124,806.42
应付职工薪酬	(二十三)	8,215,914.02	21,755,272.45	3,796,576.34
应交税费	(二十四)	995,488,544.26	816,848,370.33	778,707,374.93
其他应付款	(二十五)	11,924,757,493.23	10,849,387,847.92	11,138,372,502.74
其中：应付利息		888,020.84	43,509,697.82	61,226,765.83
应付股利				700,000,000.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	(二十六)	40,916,930.73	310,118,311.28	945,448,352.69
其他流动负债	(二十七)	181,965,225.23	184,131,990.34	490,340,216.47
流动负债合计		17,566,287,867.93	19,164,727,073.02	22,505,178,801.89
非流动负债：				
长期借款	(二十八)	2,358,073,877.23	4,374,623,280.70	4,345,030,070.17
应付债券	(二十九)	-	1,345,830,718.28	1,918,364,916.56
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	(三十)		2,948,892.08	1,761,191.04
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	(三十二)		118,721,096.65	118,721,096.65
递延所得税负债	(十七)	357,305,515.82	353,408,064.98	348,852,723.27
其他非流动负债	(三十一)	137,247,321.99	374,808,508.43	238,567,070.24
非流动负债合计		2,852,626,715.04	6,570,340,561.12	6,971,297,067.93
负债合计		20,418,914,582.97	25,735,067,634.14	29,476,475,869.82
所有者权益（或股东权益）：				
归属于母公司所有者权益合计	(三十三)	6,111,541,433.95	5,368,307,342.74	2,181,755,328.78
少数股东权益		1,113,713,257.29	1,759,026,482.97	1,444,860,517.66
所有者权益（或股东权益）合计		7,225,254,691.24	7,127,333,825.71	3,626,615,846.44

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：



附件2

利润表

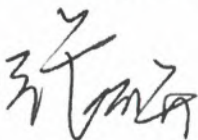
2020年1月至2022年8月

单位名称： 福建发展集团股份有限公司

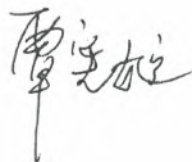
项 目	附注	2020年	2021年	2022年1月-2022年8月
一、营业收入	(三十四)	2,019,724,010.53	1,552,486,372.86	264,888,607.11
减：营业成本	(三十四)	1,392,198,357.80	1,217,150,086.62	247,915,145.51
税金及附加	(三十五)	196,046,030.52	131,242,773.86	59,850,319.99
销售费用	(三十六)	118,220,676.68	132,663,976.16	75,007,012.44
管理费用	(三十七)	67,949,703.93	58,381,004.51	44,445,139.69
研发费用				
财务费用	(三十八)	35,441,512.82	96,358,177.82	81,202,049.43
其中：利息费用		47,054,543.90	120,738,887.49	95,899,804.92
利息收入		12,330,236.87	26,294,084.93	15,801,752.68
加：其他收益	(三十九)	95,035.96	1,149,658.13	463,970.77
投资收益（损失以“-”号填列）	(四十)	-27,032,052.21	-21,324,366.70	7,461,926.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-28,747,384.74	-21,324,366.70	-569,224.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(四十一)	-345,412,072.98	-124,197,180.86	-112,710,502.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(四十二)	-8,172,994.86	-955,153.18	-1,346,872,577.73
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(四十三)	-25,488.21	27,836.09	619,429.10
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-170,679,843.52	-228,608,852.63	-1,694,568,813.78
加：营业外收入	(四十四)	4,274,930.99	3,057,885.91	3,685,806.83
减：营业外支出	(四十五)	1,914,458.52	547,989.89	120,630.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-168,319,371.05	-226,098,956.61	-1,691,003,637.46
减：所得税费用	(四十六)	57,915,308.70	8,061,973.68	-54,229,086.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-226,234,679.75	-234,160,930.29	-1,636,774,551.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-226,234,679.75	-234,160,930.29	-1,636,774,551.28
（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		-7,300,779.58	-14,450,163.92	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-7,300,779.58	-14,450,163.92	-
1. 重新计量设定受益计划变动额				-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-7,300,779.58	-14,450,163.92	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动				-
5. 其他				-
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益				-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				-
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				-
6. 其他债权投资信用减值准备				-
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				-
8. 外币财务报表折算差额				-
9. 其他				-
六、综合收益总额		-233,535,459.33	-248,611,094.21	-1,636,774,551.28

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

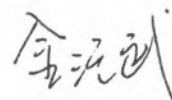
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




广州珠江发展集团股份有限公司

2020 年度至 2022 年 1-8 月

拟置出资产模拟财务报表附注

(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。

(2) 经营范围

场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；企业自有资金投资；工程技术咨询服务；酒店管理；环保技术开发服务；工程环保设施施工；环保技术咨询、交流服务；土壤修复的技术研究、开发；土壤修复；停车场经营（仅限分支机构经营）；建筑物拆除（不含爆破作业）；护理服务（不涉及提供住宿、医疗诊断、治疗及康复服务）；健康管理咨询服务（须经审批的诊疗活动、心理咨询除外，不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

(3) 公司业务性质和主要经营活动

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

(4) 公司基本框架

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，设立党群工作部（工会）、党委组织部（人力资源部）、纪委办公室、董事会办公室、资本运营部、审计部、财务资金中心、法律事务部、运营管理中心、投资拓

展部、营销策划部、设计管理部、报批报建部、成本管理部、招标采购部、工程管理部、客户关系部、行政办公室等职能部门。

二、拟置出资产财务报表的编制基础

（一）拟置出资产范围

本公司的拟置出资产为所持房地产开发业务相关的资产负债，差额部分以债权及现金补足。

（二）编制基础

本公司按照上述拟置出资产范围，基于拟置出资产模拟财务报表附注四所披露的各项重要会计政策和会计估计，并按照如下假设基础编制：

（1）本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、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（以下合称“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报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制拟置出资产模拟财务报表。

（2）根据企业会计准则的相关规定，拟置出资产的会计核算以权责发生制为基础；除某些金融工具外本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值则按照相关规定计提减值准备。

（3）本拟置出资产模拟合并财务报表以拟置出资产所属的会计主体进行汇总，并于编制拟置出资产模拟合并财务报表时全额抵消子公司之间的所有交易产生的资产、负债收入和费用。

（4）拟置出资产之相关业务架构于比较期期初业已独立存在并持续经营。

（5）考虑到拟置出资产模拟财务报表编制的特殊目的及用途，公司未编制拟置

出资产模拟现金流量表和股东权益变动表。同时，在编制拟置出模拟合并资产负债表时对股东权益部分仅列示权益总额，不区分股东权益具体明细项目，但对其子公司少数股东权益在拟置出资产模拟合并财务报表的股东权益中单独列报。

本次重大资产重组交易及相关事项尚需取得：①本次交易尚需经上海证券交易所核准本次交易方案；②本次交易尚需获得法律法规及监管部门所需求的其他必要的事前审批、核准或同意。

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了拟置出资产 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的财务状况、2022 年 1-8 月、2021 年 1-12 月及 2020 年 1-12 月的经营成果等相关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）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。

（二）营业周期

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

（三）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

（四）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。

（五）模拟合并财务报表的编制方法

（1）模拟合并财务报表范围

本公司仅将拟置出的12家子公司及母公司部分资产负债纳入模拟合并财务报表范围。

（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）模拟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，已抵消了子公司相互

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。

(六) 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。

(七) 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：①

本公司管理金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

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

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

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

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后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

账龄	预期信用损失率（%）
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）。

（八） 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、（七）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（九） 其他应收款

详见本节“四、（七）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

（十） 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。

(十一) 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、（七）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

(十二) 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、（七）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

(十三) 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、（七）（6）.预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

(十四) 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。

(十五) 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。

（十六） 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%

(十七) 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

（十八）借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

（2）资本化金额计算方法

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

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

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

（十九）使用权资产

详见本节“四、（三十二）租赁”。

（二十）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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

（二十三） 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。

（二十四） 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。

(二十五) 租赁负债

详见本节“四、(三十二) 租赁”。

(二十六) 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。

(二十七) 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；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。

(二十八) 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设服务、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。

(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。

(二十九) 合同成本

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

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

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

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

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

(1) 因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

(三十) 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。

(三十一) 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。

(三十二) 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、（十六）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、（二十一）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。

（三十三）重要会计政策和会计估计的变更

1.重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
财政部于 2018 年 12 月修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。	经本公司第十届董事会 2021 年第六次会议和第十届监事会 2021 年第三次会议决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新租赁准则	详见本节第 3 点“2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况”

2.重要会计估计变更

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，及结合本公司实际业务情况，为了更加准确地对金融资产进行计量，更加客观公允地反映公司	本次会计估计变更经公司第十届董事会 2021 年第一次会议、第十届监事会 2021 年第一次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。	本次会计估计变更自 2020 年 10 月 1 日起执行。	根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，公司此次会计估计变更采用未来适用法处理，无需追溯调整，对公司以往年度财务报表无影响。

会计估计变更的内容和原因	审批程序	开始适用的时点	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
的财务状况和经营成果，对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更。			

（1）变更前采用的会计估计

①应收账款计提坏账准备的方法

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，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收关联方租赁款及工程款	个别认定法
第三方组合	除关联方组合外的应收款项，应收第三方租赁款及工程款	个别认定法

②其他应收款、债权投资等金融资产计提坏账准备的方法

对于应收账款以外的金融资产，如：其他应收款、债权投资等。本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征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。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	关联方资金、债权投资款	个别认定法，以抵押物覆盖率对照计提
第三方组合	除关联方组合外的应收款项，主要为保证金、押金、备用金、物业维修基金等	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坏账准备

(2) 变更后采用的会计估计

①应收账款计提坏账准备的方法

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，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
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

②其他应收款、债权投资等金融资产计提坏账准备的方法

对于应收账款以外的金融资产，如：其他应收款、债权投资等。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	计提方法
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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
		期信用损失率对照表计提

(3) 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

(4) 会计估计变更对2020年度财务报表的影响

公司根据变更后的会计估计方法,计提2020年信用减值准备296.20万元。

3、2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,505,697,804.29	2,505,697,804.29	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	26,249,315.69	26,249,315.69	
应收款项融资			
预付款项	227,627,205.87	227,627,205.87	
应收保费			
应收分保账款			
其他应收款	2,239,601,644.89	2,239,601,644.89	
其中:应收利息			

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
应收股利			
存货	19,456,209,150.62	19,456,209,150.62	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	
其他流动资产	422,937,710.88	422,937,710.88	
流动资产合计	25,991,582,832.24	25,991,582,832.24	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	476,257,173.25	476,257,173.25	
其他权益工具投资	21,369,773.97	21,369,773.97	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	232,770,738.38	232,770,738.38	
固定资产	663,097,337.74	663,097,337.74	
在建工程	272,792.80	272,792.80	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		8,902,468.81	8,902,468.81
无形资产	516,571.30	516,571.30	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	24,911,485.26	24,911,485.26	
递延所得税资产	230,857,148.27	230,857,148.27	
其他非流动资产	2,533,421.00	2,533,421.00	
非流动资产合计	1,652,586,441.97	1,661,488,910.78	8,902,468.81
资产总计	27,644,169,274.21	27,653,071,743.02	8,902,468.81
流动负债：			
短期借款			

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
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	804,164,972.09	804,164,972.09	
预收款项			
合同负债	3,610,778,788.37	3,610,778,788.37	
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	8,215,914.02	8,215,914.02	
应交税费	995,488,544.26	995,488,544.26	
其他应付款	11,924,757,493.23	11,924,757,493.23	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待出售负债			
一年内到期的非流动负债	40,104,305.74	42,992,957.04	2,888,651.30
其他流动负债	181,965,225.23	181,965,225.23	
流动负债合计	17,565,475,242.94	17,568,363,894.24	2,888,651.30
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,358,886,502.22	2,358,886,502.22	
应付债券			
其中：优先股			
永续股			
租赁负债		6,013,817.51	6,013,817.51
长期应付款			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	357,305,515.82	357,305,515.82	
其他非流动负债	137,247,321.99	137,247,321.99	
非流动负债合计	2,853,439,340.03	2,859,453,157.54	6,013,817.51
负债合计	20,418,914,582.97	20,427,817,051.78	8,902,468.81
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	6,111,541,433.95	6,111,541,433.95	
少数股东权益	1,113,713,257.29	1,113,713,257.29	
所有者权益（或股东权益）合计	7,225,254,691.24	7,225,254,691.24	
负债和所有者权益（或股东权益）合计	27,644,169,274.21	27,653,071,743.02	

各项目调整情况的说明：

财政部于 2018 年 12 月发布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》。本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行。对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。本公司根据首次执行的累计影响数，调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

本次执行新租赁准则，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 6.5%。期初使用权资产较上年末调增 890.25 万元，期初资产合计较上年末调增 890.25 万元，期初一年内到期的非流动负债较上年末调增 288.87 万元，期初租赁负债较上年末调增 601.38 万元，期初负债合计较上年末调增 890.25 万元，期初所有者权益总额较上年末未有变化。

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
长沙珠江商业管理有限公司	20%
广州珠江实业环境保护有限公司	20%

（二）税收优惠及批文

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环境保护有限公司、长沙珠江商业管理有限公司（系全资子公司湖南珠江实业投资有限公司之全资子公司）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。

六、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
库存现金	131,279.14	192,375.55	200,140.03
银行存款	2,391,505,349.54	3,041,950,069.91	2,482,826,291.65
其他货币资金	37,517,677.30	42,416,814.86	22,671,372.61
合计	2,429,154,305.98	3,084,559,260.32	2,505,697,804.29
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	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
履约保证金	291,161.80	291,161.80	
按揭保证金	6,816,110.33	22,323,707.63	10,495,091.68
项目保证金	18,410,405.17	19,732,678.15	6,358,635.75
开发贷保证金	12,000,000.00		
工人工资保证金			5,817,645.18
其他保证金		69,267.28	
合计	37,517,677.30	42,416,814.86	22,671,372.61

（二）应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
1 年以内	25,500,752.20	28,190,328.93	27,052,315.00
1 年至 2 年	193,505.94	4,407,275.44	984,521.69
2 年至 3 年	2,530,594.44	3,515,107.39	
3 年至 4 年	3,515,107.39	2,410,089.96	
4 年至 5 年	2,410,089.96	2,293,583.76	
5 年以上	7,524,819.96	5,231,236.20	180,500.00
小 计	41,674,869.89	46,047,621.68	28,217,336.69
减：坏账准备	12,953,450.82	11,040,607.08	1,968,021.00
合计	28,721,419.07	35,007,014.60	26,249,315.69

2. 按坏账计提方法分类列示

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

类 别	2022-8-31				
	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	1,155,500.00	2.77	1,155,500.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	40,519,369.89	97.23	11,797,950.82	29.12	28,721,419.07
合计	41,674,869.89	——	12,953,450.82	——	28,721,419.07

(续)

类 别	2021-12-31				
	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	1,155,500.00	2.51	1,155,500.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	44,892,121.68	97.49	9,885,107.08	22.02	35,007,014.60
合计	46,047,621.68	——	11,040,607.08	——	35,007,014.60

(续)

类 别	2020-12-31				
	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	1,155,500.00	4.10	1,155,500.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	27,061,836.69	95.90	812,521.00	3.00	26,249,315.69
合计	28,217,336.69	——	1,968,021.00	——	26,249,315.69

(1) 单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	2022-8-31			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
文汇公司	180,500.00	180,500.00	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100.00	预计无法收回
合计	1,155,500.00	1,155,500.00	——	——

(续)

应收账款（按单位）	2021-12-31			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
文汇公司	180,500.00	180,500.00	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100.00	预计无法收回
合计	1,155,500.00	1,155,500.00	——	——

(续)

应收账款（按单位）	2020-12-31			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
文汇公司	180,500.00	180,500.00	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100.00	预计无法收回
合计	1,155,500.00	1,155,500.00	——	——

(2) 组合中，按组合计提坏账准备的应收账款

项 目	2022-8-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	40,519,369.89	11,797,950.82	29.12
合计	40,519,369.89	11,797,950.82	——

(续)

项 目	2021-12-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	44,892,121.68	9,885,107.08	22.02
合计	44,892,121.68	9,885,107.08	——

(续)

项 目	2020-12-31		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
账龄组合	27,061,836.69	812,521.00	3.00
合计	27,061,836.69	812,521.00	——

3. 坏账准备的情况

(1) 2022 年 1-8 月应收账款坏账准备情况

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	1,155,500.00					1,155,500.00
组合计提坏账准备的应收账款	9,885,107.08	1,912,843.74				11,797,950.82
合计	11,040,607.08	1,912,843.74				12,953,450.82

(2) 2021 年应收账款坏账准备情况

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	1,155,500.00					1,155,500.00
组合计提坏账准备的应收账款	812,521.00	210,106.59			8,862,479.49	9,885,107.08
合计	1,968,021.00	210,106.59			8,862,479.49	11,040,607.08

(3) 2020 年应收账款坏账准备情况

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	180,500.00	975,000.00				1,155,500.00
组合计提坏账准备的应收账款		812,521.00				812,521.00
合计	180,500.00	1,787,521.00				1,968,021.00

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

(1) 截至 2022 年 8 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	35.55	11,043,808.04

单位名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
有马健康管理（广州）有限公司	11,941,390.91	28.65	358,241.73
合肥珠侨物业管理有限公司	3,993,681.45	9.58	119,810.44
周锡敏	3,210,000.00	7.70	96,300.00
合肥映巷商业运营管理有限公司	2,473,795.52	5.94	74,213.87
合计	36,434,466.68	87.42	11,692,374.08

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名应收账款情

况

单位名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	32.17	8,849,826.52
有马健康管理（广州）有限公司	11,298,098.90	24.54	338,942.96
合肥珠侨物业管理有限公司	2,553,344.49	5.55	76,600.33
郑喜书	2,170,000.00	4.71	65,100.00
卢红	1,875,846.00	4.07	187,584.60
合计	32,712,888.19	71.04	9,518,054.41

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名应收账款情

况

单位名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
有马健康管理（广州）有限公司	9,505,428.37	33.69	285,162.85
杨晓荣	5,177,580.00	18.35	155,327.40
卢红	2,076,346.00	7.36	62,290.38
夏自圣	1,884,122.00	6.68	56,523.66
安徽立泰会计事务所	1,805,248.00	6.40	54,157.44
合计	20,448,724.37	72.48	613,461.73

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

账 龄	2022-8-31		2021-12-31		2020-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	37,511,811.38	98.70	916,594.95	34.15	222,043,934.24	97.55
1 至 2 年	110,828.17	0.29	1,480,836.64	55.17	5,417,389.38	2.38
2 至 3 年	103,374.78	0.27	206,559.93	7.70	2,268.25	0.00
3 至 4 年	200,000.03	0.53			1.00	0.00
4 至 5 年			1.00		163,613.00	0.07
5 年以上	80,001.00	0.21	80,000.00	2.98		
合计	38,006,015.36	——	2,683,992.52	——	227,627,205.87	——

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

(1) 截至 2022 年 8 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名预付款情况

单位名称	与本公司关系	2022-8-31	占预付账款总额的比例 (%)
广州珠江建设发展有限公司	关联方	24,390,829.24	64.18
广州珠江商业经营管理有限公司	关联方	3,000,000.00	7.89
湖南林一建筑劳务有限公司	非关联方	2,700,000.00	7.10
广州贝壳科技服务有限公司	非关联方	2,230,698.16	5.87
长沙新奥燃气有限公司	非关联方	944,598.50	2.49
合计	——	33,266,125.90	87.53

(2) 截至 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名预付款情况

单位名称	与本公司关系	2021-12-31	占预付账款总额的比例 (%)
湖南星电集团有限责任公司星际配网工程分公司	非关联方	1,430,638.56	53.30
长沙市望城区自来水有限公司	非关联方	200,000.00	7.45
用友薪福社云科技有限公司	非关联方	180,000.00	6.71
广州加达投资有限公司	非关联方	110,046.09	4.10
深圳市明源云科技有限公司	非关联方	96,772.53	3.60
合计	——	2,017,457.18	75.16

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年末余额前五名预付款情况

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

单位名称	与本公司关系	2020-12-31	占预付账款总额的比例(%)
广州珠江建设发展有限公司	关联方	219,504,583.06	96.43
湖南苏宁易购有限公司	非关联方	3,733,496.00	1.64
湖南星电集团有限责任公司星际配网工程分公司	非关联方	1,430,638.56	0.63
广州鸿联商业管理有限公司	非关联方	810,000.00	0.36
广州云凯置业有限公司	非关联方	380,000.00	0.17
合计	——	225,858,717.62	99.23

(四) 其他应收款

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,514,612,666.01	2,345,179,022.18	2,239,601,644.89
合计	1,514,612,666.01	2,345,179,022.18	2,239,601,644.89

1. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
1 年以内	651,889,571.07	919,570,723.74	1,646,940,925.02
1 至 2 年	304,139,999.58	967,877,609.08	2,421,541.85
2 至 3 年	214,059,754.23	363,902.31	914,857,839.33
3 至 4 年	422,547.55	912,084,361.49	1,234,106.97
4 至 5 年	909,580,627.49	1,169,157.94	834,971.72
5 年以上	96,307,388.20	95,120,216.93	43,074,318.49
小 计	2,176,399,888.12	2,896,168,585.45	2,609,363,703.38
减：坏账准备	661,787,222.11	550,989,563.27	369,762,058.49
合计	1,514,612,666.01	2,345,179,022.18	2,239,601,644.89

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
备用金	343,941.33	203,971.35	6,004,550.20
代垫款	7,143,665.22	3,521,071.34	2,647,811.45
其他	2,807,620.19	4,972,356.29	8,044,315.04

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

款项性质	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
往来款	2,123,031,197.19	2,861,945,147.42	2,573,372,845.04
物业维修基金	28,627,923.33	19,943,393.21	13,973,147.25
押金、保证金	14,445,540.86	5,582,645.84	5,321,034.40
小 计	2,176,399,888.12	2,896,168,585.45	2,609,363,703.38
减：坏账准备	661,787,222.11	550,989,563.27	369,762,058.49
合计	1,514,612,666.01	2,345,179,022.18	2,239,601,644.89

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

①截止至 2022 年 8 月 31 日，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)	
上期期末余额	64,660,053.88		486,329,509.39	550,989,563.27
上期期末余额在本 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	1,345,495.68		109,452,163.16	110,797,658.84
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	66,005,549.56		595,781,672.55	661,787,222.11

② 截止至 2021 年 12 月 31 日，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)	
上期期末余额	6,347,297.60		363,414,760.89	369,762,058.49

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
上期期末余额在本 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	1,072,325.77		122,914,748.50	123,987,074.27
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	57,240,430.51			57,240,430.51
期末余额	64,660,053.88		486,329,509.39	550,989,563.27

③截止至 2020 年 12 月 31 日, 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)	
上期期末余额			26,137,506.51	26,137,506.51
上期期末余额在本 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	6,347,297.60		337,277,254.38	343,624,551.98
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	6,347,297.60		363,414,760.89	369,762,058.49

(4) 坏账准备的情况

①2022 年 1-8 月其他应收款坏账准备情况

类 别	2021-12-31	本期变动金额				2022-8-31
		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	550,989,563.27	110,797,658.84				661,787,222.11
合计	550,989,563.27	110,797,658.84				661,787,222.11

②2021 年其他应收款坏账情况

类别	2020-12-31	本期变动金额				2021-12-31
		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	369,762,058.49	123,987,074.27			57,240,430.51	550,989,563.27
合计	369,762,058.49	123,987,074.27			57,240,430.51	550,989,563.27

③ 2020 年其他应收款坏账情况

类 别	2019-12-31	本期变动金额				2020-12-31
		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	26,137,506.51	343,624,551.98				369,762,058.49
合计	26,137,506.51	343,624,551.98				369,762,058.49

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

①截至 2022 年 8 月 31 日，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
广州珠江发展集团股份有限公司	往来款	1,088,491,181.69	1 年以内、1-2 年、4-5 年	50.01	

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

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
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	921,580,584.48	5 年以内	42.34	569,166,584.48
庄泽勇	往来款	50,476,092.40	5 年以上	2.32	50,476,092.40
双利陶瓷实业公司	往来款	10,000,390.00	5 年以上	0.46	10,000,390.00
湖北新地投资集团有限公司	往来款	7,543,298.85	1 年以内	0.35	226,298.97
东莞骏合商业有限公司	往来款	6,728,053.40	5 年以上	0.31	6,728,053.40
合计	——	2,084,819,600.82	——	95.79	636,597,419.25

②截至 2021 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年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
广州珠江发展集团股份有限公司	往来款	1,830,315,409.37	3 年以内	63.20	
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	923,838,412.48	2 年以内、3-4 年	31.90	459,714,421.32
庄泽勇	往来款	50,476,092.40	5 年以上	1.74	50,476,092.40
揭西双利陶瓷实业有限公司	往来款	10,000,390.00	5 年以上	0.35	10,000,390.00
湖北新地投资集团有限公司	往来款	7,789,447.85	1 年以内	0.27	233,683.44
合计	——	2,822,419,752.10	——	97.46	520,424,587.16

③截至 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的年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
广州珠江发展集团股份有限公司	往来款	1,623,691,620.39	2 年以内	62.23	
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	908,111,204.48	2-3 年	34.80	336,735,553.82
揭西双利陶瓷实业有限公司	往来款	10,000,390.00	5 年以上	0.38	10,000,390.00

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
长沙新地酒店物业管理有限公司	往来款	7,876,695.75	3年以内, 4-5年, 5年以上	0.30	328,787.84
广州市骏合展览策划有限公司	往来款	4,197,800.00	5年以上	0.16	4,197,800.00
合计	——	2,553,877,710.62		97.87	351,262,531.66

(五) 存货

1. 存货分类

项 目	2022-8-31		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料			
在产品			
库存商品	4,015,500.76		4,015,500.76
周转材料	1,704,100.88		1,704,100.88
消耗性生物资产			
合同履约成本	6,861,920.71		6,861,920.71
开发成本	24,596,181,218.24	1,170,357,196.59	23,425,824,021.65
开发产品	1,816,711,129.40	163,502,113.16	1,653,209,016.24
周转房			
合计	26,425,473,869.99	1,333,859,309.75	25,091,614,560.24

(续)

项 目	2021-12-31		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料			
在产品			
库存商品	321,308.43		321,308.43
周转材料	1,704,100.88		1,704,100.88
消耗性生物资产			
合同履约成本	1,374,914.16		1,374,914.16
开发成本	21,646,452,034.20		21,646,452,034.20

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	2021-12-31		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	1,973,583,929.15	9,128,148.04	1,964,455,781.11
周转房			
合计	23,623,436,286.82	9,128,148.04	23,614,308,138.78

(续)

项 目	2020-12-31		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料			
在产品			
库存商品	14,305,650.90		14,305,650.90
周转材料			
消耗性生物资产			
合同履约成本	10,409,027.39		10,409,027.39
开发成本	16,060,813,518.35		16,060,813,518.35
开发产品	3,378,853,948.84	8,172,994.86	3,370,680,953.98
周转房			
合计	19,464,382,145.48	8,172,994.86	19,456,209,150.62

2. 存货跌价准备

项 目	2021-12-31	本期增加金额		本期减少金额		2022-8-31
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本		1,170,357,196.59				1,170,357,196.59
开发产品	9,128,148.04	154,373,965.12				163,502,113.16
周转房						
合计	9,128,148.04	1,324,731,161.71				1,333,859,309.75

(续)

项 目	2020-12-31	本期增加金额		本期减少金额		2021-12-31
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本						
开发产品	8,172,994.86	955,153.18				9,128,148.04
周转房						
合计	8,172,994.86	955,153.18				9,128,148.04

(续)

项 目	2019-12-31	本期增加金额		本期减少金额		2020-12-31
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本						
开发产品		8,172,994.86				8,172,994.86
周转房						
合计		8,172,994.86				8,172,994.86

(六) 一年内到期的非流动资产

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31	备注
一年内到期的债权投资	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	
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)				

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31	备注
一年内到期的长期应收款				
合计	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	——

其中：期末重要的一年内到期的债权投资和其他债权投资

项 目	2022-8-31				2021-12-31			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
委托贷款 (亿华公司)	1,113,260,000.00		12%	2021-1-18	1,113,260,000.00		12%	2021-1-18
合计	1,113,260,000.00	——	——	——	1,113,260,000.00	——	——	——

(续)

项 目	2020-12-31			
	面值	票面利率	实际利率	到期日
委托贷款(亿华公司)	1,113,260,000.00		12%	2021-1-18
合计	1,113,260,000.00	——	——	——

(七) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
待抵扣进项税	36,192,378.14	177,969,485.31	67,412,197.53
预缴税金	691,744,696.64	466,427,548.75	348,574,179.73
合同取得成本	41,173,949.24	21,206,603.54	6,895,575.98
待认证进项税	5,872,647.04	12,249,547.53	55,757.64
合计	774,983,671.06	677,853,185.13	422,937,710.88

(八) 债权投资

1. 债权投资情况

项 目	2022-8-31			2021-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
亿华公司	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
减：一年内到期的 债权投资(附	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	2022-8-31			2021-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
注六、（六）						
合 计						

（续）

项 目	2020-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值
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（附注六、（六））	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
合 计			

(九) 长期股权投资

1.长期股权投资分类

项 目	2022-8-31			2021-12-31		
	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						
对联营、合营企业投资	160,436,031.11		160,436,031.11	161,005,255.11		161,005,255.11
合 计	160,436,031.11		160,436,031.11	161,005,255.11		161,005,255.11

(续)

项 目	2020-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资			
对联营、合营企业投资	476,257,173.25		476,257,173.25
合 计	476,257,173.25		476,257,173.25

2.对联营、合营企业投资

被投资单位	2021-12-31	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
一、合营企业	—	—	—	—	
广州捷星房地产开发有限公司	132,975,355.12			-443,620.76	

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

被投资单位	2021-12-31	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
广州市珠实同创产业运营管理 有限公司	24,531,355.25			-91,421.55	
广州璟悦城市更新有限公司	3,498,544.74			-34,181.69	
小计	161,005,255.11			-569,224.00	
二、联营企业	—	—	—	—	
小计					
合计	161,005,255.11			-569,224.00	

(续)

被投资单位	宣告发放现金股利或 利润	本期增减变动			减值准备期末余额
		计提减值准备	其他	2022-8-31	
一、合营企业	—	—	—	—	—
广州捷星房地产开发有限公司				132,531,734.36	
广州市珠实同创产业运营管理 有限公司				24,439,933.70	
广州璟悦城市更新有限公司				3,464,363.05	
小计				160,436,031.11	
二、联营企业	—	—	—	—	—
小计					
合计				160,436,031.11	

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

(续)

被投资单位	2020-12-31	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
一、合营企业					
广州捷星房地产开发有限公司	134,098,582.72			-1,123,227.60	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	342,158,590.53			-20,231,039.09	
广州市珠实同创产业运营管理有限公司		24,500,000.00		31,355.25	
广州璟悦城市更新有限公司		3,500,000.00		-1,455.26	
小计	476,257,173.25	28,000,000.00		-21,324,366.70	
二、联营企业					
小计					
合计	476,257,173.25	28,000,000.00		-21,324,366.70	

(续)

被投资单位	宣告发放现金股利或利润	本期增减变动			减值准备期末余额
		计提减值准备	其他	2021-12-31	
一、合营企业					
广州捷星房地产开发有限公司				132,975,355.12	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司			-321,927,551.44		

被投资单位	本期增减变动			2021-12-31	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广州市珠实同创产业运营管理有限公司				24,531,355.25	
广州璟悦城市更新有限公司				3,498,544.74	
小计		-321,927,551.44		161,005,255.11	
二、联营企业	——	——	——		——
小计					
合计			-321,927,551.44	161,005,255.11	

(续)

被投资单位	2019-12-31	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
一、合营企业					
广州捷星房地产开发有限公司	135,496,670.90			-1,398,088.18	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	369,507,887.09			-27,349,296.56	
小计	505,004,557.99			-28,747,384.74	
二、联营企业					
小计					
合计	505,004,557.99			-28,747,384.74	

(续)

广州珠江发展集团股份有限公司
 拟置出资产模拟财务报表附注
 2020年1月1日至2022年8月31日

被投资单位	本期增减变动			2020-12-31	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	—	—	—	—	—
广州捷星房地产开发有限公司				134,098,582.72	
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司				342,158,590.53	
小计				476,257,173.25	
二、联营企业	—	—	—	—	—
小计					
合计				476,257,173.25	

注：

（1）2020年12月16日，本公司与广东同创不动产运营管理有限公司签署项目合作协议，双方共同出资设立项目公司（广州市珠实同创产业运营管理有限公司），其注册资本人民币5000万元。其中，本公司出资人民币2450万元，持股比例为49%。按照合作协议规定，本公司已于2021年3月17日支付首笔注资款人民币490万元，于8月20日支付股权款735万元，于10月26日支付股权款1225万元，合计共2450万元。广州市珠实同创产业运营管理有限公司已办理工商登记，成立日期为2021年1月11日。

（2）2021年4月30日，本公司与广州番禺雅居乐房地产开发有限公司签署项目合作协议，双方共同出资设立项目公司（广州璟悦城市更新有限公司），其注册资本人民币3000万元。其中，本公司出资人民币1050万元，持股比例为35%。按照合作协议规定，本公司已于2021年10月25日支付首笔注资款人民币350万元。广州璟悦城市更新有限公司已办理工商登记，成立日期为2021年10

月25日。

(3) 本公司于2021年4月收购穗芳鸿华公司51%股权，并办理工商变更登记，于8月对穗芳鸿华公司实现控制，并将其纳入合并范围。

（十）其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
海南珠江国际置业有限公司	12,419,610.05	12,419,610.05	8,741,973.97
珠海中珠集团股份有限公司			10,627,800.00
中房集团汕头广联实业股份有限公司			
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	
广州珠江投资发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	19,419,610.05	19,419,610.05	21,369,773.97

2. 非交易性权益工具投资的情况

①2022 年 1-8 月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
海南珠江国际置业有限公司			10,080,389.95		非交易性权益工具	
中房集团汕头广联实业股份有限公司			5,556,640.00		非交易性权益工具	
珠海中珠集团股份有限公司			12,565,729.00		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	105,600.00				非交易性权益工具	
广州珠江投资发展有限公司	7,925,550.61				非交易性权益工具	
合计	8,031,150.61		28,202,758.95			

②2021 年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
海南珠江国际置业有限公司			10,080,389.95		非交易性权益工具	
中房集团汕头广联实业股份有限公司			5,556,640.00		非交易性权益工具	
珠海中珠集团股份有限公司			12,565,729.00		非交易性权益工具	
广州珠江投资发展有限公司					非交易性权益工具	
合计			28,202,758.95			

③2020 年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
海南珠江国际置业有限公司			6,258,026.03		非交易性权益工具	
中房集团汕头广联实业股份有限公司			5,556,640.00		非交易性权益工具	
珠海中珠集团股份有限公司			1,937,929.00		非交易性权益工具	
广州珠江投资发展有限公司					非交易性权益工具	
合计			13,752,595.03			

(十一) 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	1,010,514,557.95			1,010,514,557.95

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
2、本期增加金额	554,571,024.66			554,571,024.66
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	554,571,024.66			554,571,024.66
（3）企业合并增加				
3、本期减少金额	325,774.36			325,774.36
（1）处置	325,774.36			325,774.36
（2）其他转出				
4、2022-8-31 余额	1,564,759,808.25			1,564,759,808.25
二、累计折旧和累计摊销	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额	257,683,289.54			257,683,289.54
2、本期增加金额	26,568,294.00			26,568,294.00
（1）计提或摊销	26,568,294.00			26,568,294.00
3、本期减少金额	34,463.08			34,463.08
（1）处置	34,463.08			34,463.08
（2）其他转出				
4、2022-8-31 余额	284,217,120.46			284,217,120.46
三、减值准备	——	——	——	——
1、2021-12-31 余额				
2、本期增加金额	22,141,416.02			22,141,416.02
（1）计提	22,141,416.02			22,141,416.02
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4、2022-8-31 余额	22,141,416.02			22,141,416.02
四、账面价值	——	——	——	——
1、2022-8-31 账面价值	1,258,401,271.77			1,258,401,271.77
2、2021-12-31 账面价值	752,831,268.41			752,831,268.41

（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	268,938,125.71			268,938,125.71

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	房屋、建筑物	土地使用 权	在建工 程	合 计
2、本期增加金额	741,576,432.24			741,576,432.24
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入	23,561,663.36			23,561,663.36
（3）企业合并增加	718,014,768.88			718,014,768.88
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4、2021-12-31 余额	1,010,514,557.95			1,010,514,557.95
二、累计折旧和累计摊销				
1、2020-12-31 余额	36,167,387.33			36,167,387.33
2、本期增加金额	221,515,902.21			221,515,902.21
（1）计提或摊销	18,704,601.34			18,704,601.34
（2）存货\固定资产\在建工程转入	6,055,680.75			6,055,680.75
（3）企业合并增加	196,755,620.12			196,755,620.12
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4、2021-12-31 余额	257,683,289.54			257,683,289.54
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				
（2）其他转出				
4、2021-12-31 余额				
四、账面价值				
1、2021-12-31 账面价值	752,831,268.41			752,831,268.41
2、2020-12-31 账面价值	232,770,738.38			232,770,738.38

(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、2019-12-31 余额	135,362,808.80			135,362,808.80
2、本期增加金额	137,000,914.68			137,000,914.68
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	137,000,914.68			137,000,914.68
3、本期减少金额	3,425,597.77			3,425,597.77
(1) 处置	3,425,597.77			3,425,597.77
(2) 其他转出				
4、2020-12-31 余额	268,938,125.71			268,938,125.71
二、累计折旧和累计摊销				
1、2019-12-31 余额	20,365,115.13			20,365,115.13
2、本期增加金额	16,089,986.45			16,089,986.45
(1) 计提或摊销	16,089,986.45			16,089,986.45
3、本期减少金额	287,714.25			287,714.25
(1) 处置	287,714.25			287,714.25
(2) 其他转出				
4、2020-12-31 余额	36,167,387.33			36,167,387.33
三、减值准备				
1、2019-12-31 余额				
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、2020-12-31 余额				
四、账面价值				
1、2020-12-31 账面价值	232,770,738.38			232,770,738.38
2、2019-12-31 账面价值	114,997,693.67			114,997,693.67

(十二) 固定资产

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
固定资产	243,626,831.90	247,068,571.92	663,097,337.74
固定资产清理			
合计	243,626,831.90	247,068,571.92	663,097,337.74

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	酒店家具	其他	合 计
一、账面原值	—	—	—	—	—	—
1、2021-12-31 余额	312,799,128.69	13,122,174.78	9,055,033.75	21,321,905.13	10,994,175.19	367,292,417.54
2、本期增加金额	4,578,018.11				365,210.28	4,943,228.39
(1) 购置					365,210.28	365,210.28
(2) 存货转入	4,578,018.11					4,578,018.11
(3) 企业合并增加						
3、本期减少金额			4,928,767.02	91,166.00	190,219.44	5,210,152.46
(1) 处置或报废			4,928,767.02	91,166.00	190,219.44	5,210,152.46
(2) 转入投资性房地产						
4、2022-8-31 余额	317,377,146.80	13,122,174.78	4,126,266.73	21,230,739.13	11,169,166.03	367,025,493.47
二、累计折旧	—	—	—	—	—	—
1、2021-12-31 余额	70,233,880.57	12,612,096.67	8,159,168.90	20,295,391.72	8,923,307.76	120,223,845.62
2、本期增加金额	7,727,531.47	41,250.24	24,014.95	9,998.69	286,005.85	8,088,801.20
(1) 计提	7,727,531.47	41,250.24	24,014.95	9,998.69	286,005.85	8,088,801.20
3、本期减少金额			4,647,246.11	86,975.37	179,763.77	4,913,985.25

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	酒店业家具	其他	合 计
(1) 处置或报废			4,647,246.11	86,975.37	179,763.77	4,913,985.25
(2) 转入投资性房地产						
4、2022-8-31 余额	77,961,412.04	12,653,346.91	3,535,937.74	20,218,415.04	9,029,549.84	123,398,661.57
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	239,415,734.76	468,827.87	590,328.99	1,012,324.09	2,139,616.19	243,626,831.90
2、2021-12-31 账面价值	242,565,248.12	510,078.11	895,864.85	1,026,513.41	2,070,867.43	247,068,571.92

(续)

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	酒店业家具	其他	合 计
一、账面原值	— — —	— — —	— — —	— — —	— — —	— — —
1、2020-12-31 余额	793,055,158.39	13,130,980.08	9,057,943.75	21,536,987.13	10,966,544.48	847,747,613.83
2、本期增加金额	3,028.21	12,485.40			324,880.29	340,393.90

广州珠江发展集团股份有限公司

拟置出资产模拟财务报表附注

2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	酒店业家具	其他	合 计
(1) 购置		12,485.40			324,880.29	337,365.69
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他	3,028.21					3,028.21
3、本期减少金额	480,259,057.91	21,290.70	2,910.00	215,082.00	297,249.58	480,795,590.19
(1) 处置或报废		21,290.70	2,910.00	215,082.00	297,249.58	536,532.28
(2) 转入在建工程	470,259,849.41					470,259,849.41
(3) 转入投资性房地产	9,999,208.50					9,999,208.50
4、2021-12-31 余额	312,799,128.69	13,122,174.78	9,055,033.75	21,321,905.13	10,994,175.19	367,292,417.54
二、累计折旧						
1、2020-12-31 余额	135,914,535.68	12,319,558.60	8,104,443.02	20,483,167.18	7,828,571.61	184,650,276.09
2、本期增加金额	15,912,958.20	313,619.80	57,635.88	16,552.44	1,378,173.02	17,678,939.34
(1) 计提	15,912,958.20	313,619.80	57,635.88	16,552.44	1,378,173.02	17,678,939.34
(2) 其他增加						
3、本期减少金额	81,593,613.31	21,081.73	2,910.00	204,327.90	283,436.87	82,105,369.81
(1) 处置或报废		21,081.73	2,910.00	204,327.90	283,436.87	511,756.50
(2) 转入在建工程	75,537,932.56					75,537,932.56
(3) 转入投资性房地产	6,055,680.75					6,055,680.75
4、2021-12-31 余额	70,233,880.57	12,612,096.67	8,159,168.90	20,295,391.72	8,923,307.76	120,223,845.62

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	酒店业家具	其他	合 计
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	242,565,248.12	510,078.11	895,864.85	1,026,513.41	2,070,867.43	247,068,571.92
2、2020-12-31 账面价值	657,140,622.71	811,421.48	953,500.73	1,053,819.95	3,137,972.87	663,097,337.74

(续)

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	酒店业家具	其他	合 计
一、账面原值	—	—	—	—	—	—
1、2019-12-31 余额	787,414,142.74	13,130,980.08	9,066,317.75	21,862,660.13	11,441,663.81	842,915,764.51
2、本期增加金额	5,641,015.65				510,036.03	6,151,051.68
(1) 购置					510,036.03	510,036.03
(2) 存货转入	5,641,015.65					5,641,015.65
(3) 企业合并增加						

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	酒店业家具	其他	合 计
(4) 无偿划入						
3、本期减少金额			8,374.00	325,673.00	985,155.36	1,319,202.36
(1) 处置或报废			8,374.00	325,673.00	985,155.36	1,319,202.36
(2) 转入投资性房地产						
4、2020-12-31 余额	793,055,158.39	13,130,980.08	9,057,943.75	21,536,987.13	10,966,544.48	847,747,613.83
二、累计折旧						
1、2019-12-31 余额	110,906,696.65	11,014,966.35	8,027,642.62	20,780,790.81	7,694,836.99	158,424,933.42
2、本期增加金额	25,007,839.03	1,307,075.45	84,755.70	12,609.72	1,068,666.44	27,480,946.34
(1) 计提	25,007,839.03	1,307,075.45	84,755.70	12,609.72	1,068,666.44	27,480,946.34
3、本期减少金额		2,483.20	7,955.30	310,233.35	934,931.82	1,255,603.67
(1) 处置或报废		2,483.20	7,955.30	310,233.35	934,931.82	1,255,603.67
(2) 转入投资性房地产						
4、2020-12-31 余额	135,914,535.68	12,319,558.60	8,104,443.02	20,483,167.18	7,828,571.61	184,650,276.09
三、减值准备						
1、2019-12-31 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						

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	房屋及 建筑物	机器 设备	运输 设备	酒店业家具	其他	合 计
4、2020-12-31 余额						
四、账面价值						
1、2020-12-31 账面价值	657,140,622.71	811,421.48	953,500.73	1,053,819.95	3,137,972.87	663,097,337.74
2、2019-12-31 账面价值	676,507,446.09	2,116,013.73	1,038,675.13	1,081,869.32	3,746,826.82	684,490,831.09

(十三) 在建工程

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
在建工程	6,300.38	458,348,170.22	272,792.80
工程物资			
合计	6,300.38	458,348,170.22	272,792.80

1. 在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	2022-8-31			2021-12-31			2020-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金海公司项目	6,300.38		6,300.38	458,348,170.22		458,348,170.22	272,792.80		272,792.80
合计	6,300.38		6,300.38	458,348,170.22		458,348,170.22	272,792.80		272,792.80

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	2021-12-31	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2022-8-31
金海公司项目改造工程款	137,630,000.00	63,626,253.37	56,765,363.33	114,238,527.33	6,146,788.99	6,300.38
金海公司项目改造建筑物		394,721,916.85		394,721,916.85		
合 计	137,630,000.00	458,348,170.22	56,765,363.33	508,960,444.18	6,146,788.99	6,300.38

(续)

工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
100.00%	100.00%				自筹
—	—				—

(续)

项目名称	预算数	2020-12-31	本期增加金额	本期转入 固定资产 金额	本期其他减 少金额	2021-12-31
金海公司项目改造工程款	137,630,000.00	272,792.80	63,353,460.57			63,626,253.37
金海公司项目改造建筑物			394,721,916.85			394,721,916.85
合 计	137,630,000.00	272,792.80	458,075,377.42			458,348,170.22

(续)

工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资本 化率 (%)	资金来源
46.23	45.59%				自筹
—	—				—

(续)

项目名称	预算数	2019-12-31	本期增加金 额	本期转入 固定资产 金额	本期其他减 少金额	2020-12-31
金海公司项目改造工程款	340,000,000.00	272,792.80				272,792.80
合 计	340,000,000.00	272,792.80				272,792.80

(续)

工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资本 化率 (%)	资金来源
0.08	0.08%				自筹
—	—				—

(十四) 使用权资产

项 目	房屋及 建筑物	运输设备	合 计
一、账面原值	—	—	—
1、2021-12-31 余额	8,350,843.31	289,574.03	8,640,417.34

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	房屋及 建筑物	运输设备	合 计
2、本期增加金额	1,235,887.37		1,235,887.37
3、本期减少金额			
4、2022-8-31 余额	9,586,730.68	289,574.03	9,876,304.71
二、累计折旧	——	——	——
1、2021-12-31 余额	2,816,058.10	151,082.16	2,967,140.26
2、本期增加金额	2,178,063.01	100,721.40	2,278,784.41
（1）计提	2,178,063.01	100,721.40	2,278,784.41
3、本期减少金额			
（1）处置			
4、2022-8-31 余额	4,994,121.11	251,803.56	5,245,924.67
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	4,592,609.57	37,770.47	4,630,380.04
2、2021-12-31 账面价值	5,534,785.21	138,491.87	5,673,277.08

（续）

项 目	房屋及 建筑物	运输 设备	合 计
一、账面原值			
1、2021-1-1 余额	8,612,894.78	289,574.03	8,902,468.81
2、本期增加金额	1,064,416.45		1,064,416.45
3、本期减少金额	1,326,467.92		1,326,467.92
4、2021-12-31 余额	8,350,843.31	289,574.03	8,640,417.34
二、累计折旧			
1、2021-1-1 余额			
2、本期增加金额	3,119,145.24	151,082.16	3,270,227.40
（1）计提	3,119,145.24	151,082.16	3,270,227.40

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	房屋及 建筑物	运输 设备	合 计
3、本期减少金额	303,087.14		303,087.14
（1）处置	303,087.14		303,087.14
4、2021-12-31 余额	2,816,058.10	151,082.16	2,967,140.26
三、减值准备	——	——	——
1、2021-1-1 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	5,534,785.21	138,491.87	5,673,277.08
2、2021-1-1 账面价值	8,612,894.78	289,574.03	8,902,468.81

（十五）无形资产

1. 无形资产情况

项 目	软件	专利权	合计
1、2021-12-31 余额	2,472,674.60	645,000.00	3,118,174.60
2、本期增加金额	410,671.69		410,671.69
（1）购置	410,671.69		410,671.69
（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	2,883,346.29	645,500.00	3,528,846.29
二、累计摊销	——		——
1、2021-12-31 余额	1,751,462.09	645,500.00	2,396,962.09
2、本期增加金额	248,923.33		248,923.33
（1）计提	248,923.33		248,923.33
3、本期减少金额			

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	软件	专利权	合计
(1) 处置			
(2) 失效且终止确认的部分			
4、2022-8-31 余额	2,000,385.42	645,500.00	2,645,885.42
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	882,960.87		882,960.87
2、2021-12-31 账面价值	721,212.51		721,212.51

(续)

项 目	软件	专利权	合计
1、2020-12-31 余额	2,097,972.36	645,500.00	2,743,472.36
2、本期增加金额	430,834.32		430,834.32
(1) 购置	430,834.32		430,834.32
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3、本期减少金额	56,132.08		56,132.08
(1) 其他	56,132.08		56,132.08
(2) 失效且终止确认的部分			
4、2021-12-31 余额	2,472,674.60	645,500.00	3,118,174.60
二、累计摊销			
1、2020-12-31 余额	1,581,401.06	645,500.00	2,226,901.06
2、本期增加金额	176,609.88		176,609.88
(1) 计提	176,609.88		176,609.88
3、本期减少金额	6,548.85		6,548.85

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	软件	专利权	合计
(1) 其他	6,548.85		6,548.85
(2) 失效且终止确认的部分			
4、2021-12-31 余额	1,751,462.09	645,500.00	2,396,962.09
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	721,212.51		721,212.51
2、2020-12-31 账面价值	516,571.30		516,571.30

(续)

项 目	软件	专利权	合计
1、2019-12-31 余额	1,937,404.61	645,500.00	2,582,904.61
2、本期增加金额	439,437.13		439,437.13
(1) 购置	439,437.13		439,437.13
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3、本期减少金额	278,869.38		278,869.38
(1) 处置	121,597.12		121,597.12
(2) 其他	157,272.26		157,272.26
4、2020-12-31 余额	2,097,972.36	645,500.00	2,743,472.36
二、累计摊销			
1、2019-12-31 余额	1,268,127.03		1,268,127.03
2、本期增加金额	417,261.08	645,500.00	1,062,761.08
(1) 计提	417,261.08	645,500.00	1,062,761.08
3、本期减少金额	103,987.05		103,987.05

项 目	软件	专利权	合计
(1) 处置	103,987.05		103,987.05
(2) 失效且终止确认的部分			
4、2020-12-31 余额	1,581,401.06	645,500.00	2,226,901.06
三、减值准备			
1、2019-12-31 余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
4、2020-12-31 余额			
四、账面价值			
1、2020-12-31 账面价值	516,571.30		516,571.30
2、2019-12-31 账面价值	669,277.58	645,500.00	1,314,777.58

(十六) 长期待摊费用

项 目	2021-12-31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2022-8-31
装修费	21,658,156.74	8,222,876.18	7,484,754.67	262,671.00	22,133,607.25
合计	21,658,156.74	8,222,876.18	7,484,754.67	262,671.00	22,133,607.25

(续)

项 目	2020-12-31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2021-12-31
装修费	24,911,485.26	7,279,196.51	10,532,525.03		21,658,156.74
合计	24,911,485.26	7,279,196.51	10,532,525.03		21,658,156.74

(续)

项 目	2019-12-31	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2020-12-31
装修费	2,199,702.14	29,777,003.03	7,065,219.91		24,911,485.26
合计	2,199,702.14	29,777,003.03	7,065,219.91		24,911,485.26

(十七) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 递延所得税资产明细

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	2022-8-31		2021-12-31		2020-12-31	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	465,543,474.67	116,385,868.67	409,331,336.14	102,332,834.03	176,053,185.67	44,013,273.45
内部交易未实现利润	451,600.38	112,900.10	479,022.80	119,755.70	11,006,037.84	2,751,509.46
土地增值税	692,176,322.08	172,456,407.99	709,590,824.55	177,397,706.14	726,294,638.72	181,573,659.68
资产减值准备	221,739,165.92	55,240,482.37	11,909,324.51	2,977,331.15	10,074,822.65	2,518,705.68
合计	1,379,910,563.05	344,195,659.13	1,131,310,508.01	282,827,627.02	923,428,684.88	230,857,148.27

2. 递延所得税负债明细

项 目	2022-8-31		2021-12-31	
	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	1,284,011,594.84	320,979,198.48	1,340,069,699.28	335,017,424.82
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	111,494,099.16	27,873,524.79	73,562,560.64	18,390,640.16
合计	1,395,505,694.00	348,852,723.27	1,413,632,259.92	353,408,064.98

(续)

项 目	2020-12-31	
	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	1,375,852,089.92	343,963,022.48
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	53,369,973.36	13,342,493.34
合计	1,429,222,063.28	357,305,515.82

3. 未确认递延所得税资产明细

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
可抵扣暂时性差异	1,802,464,809.26	604,132,145.99	392,795,376.93
可抵扣亏损	460,364,281.41	209,459,287.59	150,068,963.06
合计	2,262,829,090.67	813,591,433.58	542,864,339.99

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	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31	备注
2021			14,552,262.43	2016年亏损， 2021年到期
2022	69,661,375.18	69,661,375.18	69,661,375.18	2017年亏损， 2022年到期
2023	27,658,370.25	27,658,370.25	27,658,370.25	2018年亏损， 2023年到期
2024	31,314,109.31	31,314,109.31	30,862,690.03	2019年亏损， 2024年到期
2025	17,517,955.92	17,517,955.92	7,334,265.17	2020年亏损， 2025年到期
2026	115,821,998.21	63,307,476.93		2021年亏损， 2026年到期
2027	198,390,472.54			2022年亏损， 2027年到期
合计	460,364,281.41	209,459,287.59	150,068,963.06	——

(十八) 其他非流动资产

1. 明细情况

项 目	2022-8-31			2021-12-31		
	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	59,006,426.04		59,006,426.04	39,153,168.98		39,153,168.98
其他				844,528.28		844,528.28
合计	59,006,426.04		59,006,426.04	39,997,697.26		39,997,697.26

(续)

项 目	2020-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	2,533,421.00		2,533,421.00
其他			
合计	2,533,421.00		2,533,421.00

(十九) 短期借款

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
质押借款			
抵押借款	41,984,000.00	42,243,666.67	
保证借款			
信用借款			
合计	41,984,000.00	42,243,666.67	

(二十) 应付账款

1. 应付账款列示

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
1 年以内（含 1 年）	762,391,350.52	607,038,952.09	757,463,304.17
1-2 年（含 2 年）	147,512,825.87	68,328,779.29	38,594,113.68
2-3 年（含 3 年）	39,111,242.43	14,895,618.58	4,976,327.65
3 年以上	18,395,600.52	7,515,303.90	3,131,226.59
合计	967,411,019.34	697,778,653.86	804,164,972.09

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2022-8-31	未偿还或结转的原因
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	49,169,111.90	未结算
广州珠江建设发展有限公司	95,932,004.83	未完工
长沙靖港建筑工程有限公司	6,490,188.09	未结算
安徽天悦湾旅游开发有限公司	2,600,000.00	未结算
广州建材企业集团有限公司	2,000,000.01	未完工
合计	156,191,304.83	——

(续)

项 目	2021-12-31	未偿还或结转的原因
广州珠江建设发展有限公司	15,399,280.44	未完工
广州珠江监理咨询集团有限公司	2,091,086.08	未完工
长沙靖港建筑工程有限公司	5,450,351.02	工程款未结算
合计	22,940,717.54	——

(续)

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	2020-12-31	未偿还或结转的原因
广州珠江建设发展有限公司	21,097,912.57	未完工
长沙靖港建筑工程有限公司	9,086,377.64	工程款未结算
合计	30,184,290.21	

(二十一) 预收款项

1. 预收款项列示

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
1 年以内 (含 1 年)	2,903,901.04	322,343.34	
1 年以上	90,051.92		
合计	2,993,952.96	322,343.34	

(二十二) 合同负债

1. 合同负债情况

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
预收房款	8,082,683,343.11	6,190,669,402.70	3,535,707,047.44
预收工程款	53,161,026.64	50,433,852.69	74,483,202.58
其他	280,436.67	1,037,361.44	588,538.35
合计	8,136,124,806.42	6,242,140,616.83	3,610,778,788.37

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-8-31
一、短期薪酬	21,755,272.45	54,507,941.12	72,567,054.56	3,696,159.01
二、离职后福利-设定提存计划		5,709,790.82	5,634,407.82	75,383.00
三、辞退福利		2,947,762.25	2,922,727.92	25,034.33
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		99,424.08	99,424.08	
合计	21,755,272.45	63,264,918.27	81,223,614.38	3,796,576.34

(续)

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-12-31
一、短期薪酬	8,215,914.02	108,211,135.41	94,671,776.98	21,755,272.45

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-12-31
二、离职后福利-设定提存计划		6,739,774.72	6,739,774.72	
三、辞退福利		201,149.50	201,149.50	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		2,298.40	2,298.40	
合计	8,215,914.02	115,154,358.03	101,614,999.60	21,755,272.45

(续)

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
一、短期薪酬	4,183,583.52	77,660,567.79	73,628,237.29	8,215,914.02
二、离职后福利-设定提存计划	1,263.28	433,838.07	435,101.35	
三、辞退福利		741,368.00	741,368.00	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	4,184,846.80	78,835,773.86	74,804,706.64	8,215,914.02

2. 短期薪酬列示

项目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-8-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,869,702.88	43,755,901.78	61,902,290.63	1,723,314.03
二、职工福利费	75,216.00	3,180,178.02	3,055,717.14	199,676.88
三、社会保险费		2,369,969.84	2,362,282.23	7,687.61
其中：医疗保险费		2,263,320.80	2,263,320.80	
工伤保险费		94,684.42	94,684.42	
生育保险费		3,478.53	3,478.53	
其他		8,486.09	8,486.09	7,687.61
四、住房公积金	82,458.00	4,115,150.00	4,196,842.00	766.00
五、工会经费和职工教育经费	1,727,895.57	1,060,993.93	1,024,175.01	1,764,714.49
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		25,747.55	25,747.55	
合计	21,755,272.45	54,507,941.12	72,567,054.56	3,696,159.01

(续)

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,521,587.84	94,942,531.28	81,594,416.24	19,869,702.88
二、职工福利费	49,491.00	2,988,659.60	2,962,934.60	75,216.00
三、社会保险费		3,558,361.04	3,558,361.04	
其中：医疗保险费		2,896,152.40	2,896,152.40	
工伤保险费		106,190.55	106,190.55	
生育保险费		40,699.09	40,699.09	
其他		111,190.00	111,190.00	
四、住房公积金	50,171.00	5,510,833.07	5,478,546.07	82,458.00
五、工会经费和职工教育经费	1,594,664.18	1,614,879.42	1,481,648.03	1,727,895.57
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	8,215,914.02	108,211,135.41	94,671,776.98	21,755,272.45

(续)

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,645,732.40	67,140,610.79	63,264,755.35	6,521,587.84
二、职工福利费		3,107,003.97	3,057,512.97	49,491.00
三、社会保险费	995.33	1,984,365.06	1,985,360.39	
其中：医疗保险费	816.94	1,828,654.45	1,829,471.39	
工伤保险费	18.78	10,869.07	10,887.85	
生育保险费	159.61	144,841.54	145,001.15	
四、住房公积金	15,674.00	3,648,104.14	3,613,607.14	50,171.00
五、工会经费和职工教育经费	1,521,181.79	1,739,878.04	1,666,395.65	1,594,664.18
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		40,605.79	40,605.79	
合计	4,183,583.52	77,660,567.79	73,628,237.29	8,215,914.02

3. 设定提存计划列示

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-8-31
一、基本养老保险		5,009,875.24	5,009,875.24	
二、失业保险费		199,982.58	199,982.58	
三、企业年金缴费		499,933.00	424,550.00	75,383.00
合计		5,709,790.82	5,634,407.82	75,383.00

(续)

项 目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-12-31
一、基本养老保险		6,069,972.66	6,069,972.66	
二、失业保险费		222,921.06	222,921.06	
三、企业年金缴费		446,881.00	446,881.00	
合计		6,739,774.72	6,739,774.72	

(续)

项 目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
一、基本养老保险	1,237.96	198,696.33	199,934.29	
二、失业保险费	25.32	3,026.32	3,051.64	
三、企业年金缴费		232,115.42	232,115.42	
合计	1,263.28	433,838.07	435,101.35	

(二十四) 应交税费

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
增值税	26,298,971.90	5,229,453.46	41,448,212.15
企业所得税	50,392,208.96	49,167,022.07	123,082,107.08
城市维护建设税	593,304.35	522,082.76	305,174.66
房产税	3,520,713.49	321,046.69	49,835.53
土地使用税	2,179,421.20	109,275.51	231,361.05
个人所得税	381,809.39	767,397.98	613,283.83
教育费附加(含地方教育费附加)	539,586.80	342,046.44	613,592.95
土地增值税	694,653,507.42	758,510,258.81	828,048,657.25
其他税费	147,851.42	1,879,786.61	1,096,319.76
合计	778,707,374.93	816,848,370.33	995,488,544.26

(二十五) 其他应付款

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
应付利息	61,226,765.83	43,509,697.82	888,020.84
应付股利	700,000,000.00		
其他应付款	10,377,145,736.91	10,805,878,150.10	11,923,869,472.39
合计	11,138,372,502.74	10,849,387,847.92	11,924,757,493.23

1. 应付利息

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
短期借款应付利息	10,422,042.64	8,316,633.07	
其他利息	50,804,723.19	35,193,064.75	888,020.84
合计	61,226,765.83	43,509,697.82	888,020.84

2. 应付股利

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31	超过 1 年未支付原因
普通股股利	700,000,000.00			
合计	700,000,000.00			——

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
代收款	590,674.71	751,886.81	1,496,123.68
定金等房地产业款	30,936,293.36	29,954,084.82	38,988,502.50
其他	16,220,213.58	3,473,429.76	377,856.35
往来款	10,312,357,165.09	10,762,666,175.23	11,874,915,315.65
押金、保证金	16,714,430.60	8,942,870.78	8,061,030.14
员工个人社保、公积金	326,959.57	89,702.70	30,644.07
合计	10,377,145,736.91	10,805,878,150.10	11,923,869,472.39

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2022-8-31	未偿还或结转的原因
广州珠江发展集团股份有限公司	2,150,282,773.03	股东借款
广州市弘宗房地产开发有限公司	520,984,561.30	股东借款
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	453,795,766.03	未结算
广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）	50,421,751.78	未结算

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	2022-8-31	未偿还或结转的原因
广州珠江实业集团有限公司	2,473,297,740.84	未结算
广州地铁集团有限公司	2,350,524,290.19	未结算
广州市骏合展览策划有限公司	25,392,232.00	
广州中侨置业投资控股集团有限公司	8,164,892.58	
合计	8,032,864,007.75	——

(续)

项 目	2021-12-31	未偿还或结转的原因
广州珠江实业集团有限公司	2,683,237,896.63	未到期, 未结算
广州地铁集团有限公司	2,541,727,405.05	未到期, 未结算
广州市骏合展览策划有限公司	25,392,232.00	
广州珠江发展集团股份有限公司	1,101,076,922.58	股东借款
广州中侨置业投资控股集团有限公司	8,164,892.58	
合计	6,359,599,348.84	

(续)

项 目	2020-12-31	未偿还或结转的原因
广州珠江实业集团有限公司	3,800,919,331.44	股东借款, 未到期
广州地铁集团有限公司	3,339,511,316.17	股东借款, 未到期
湖北新地投资集团有限公司	32,280,000.00	应付股权款
深圳市新泽投资有限公司	8,070,000.00	应付股权款
合计	7,180,780,647.61	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
1年内到期的长期借款	942,353,981.54	307,185,663.29	40,916,930.73
1年内到期的应付债券			
1年内到期的长期应付款			
1年内到期的租赁负债	3,094,371.15	2,932,647.99	
合计	945,448,352.69	310,118,311.28	40,916,930.73

(二十七) 其他流动负债

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
待转销项税额	490,340,216.47	184,131,990.34	181,965,225.23

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
合 计	490,340,216.47	184,131,990.34	181,965,225.23

(二十八) 长期借款

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
质押借款			
抵押借款	3,677,428,886.62	3,339,225,885.59	2,098,612,919.07
保证借款	1,609,955,165.09	1,342,583,058.40	300,377,888.89
信用借款			
减：一年内到期的长期借款	942,353,981.54	307,185,663.29	40,916,930.73
合 计	4,345,030,070.17	4,374,623,280.70	2,358,073,877.23

(二十九) 应付债券

1. 应付债券

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
应付公司债券	1,918,364,916.56	1,345,830,718.28	
其他应付债券			
减：一年内到期部分			
合 计	1,918,364,916.56	1,345,830,718.28	

注：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）于 2022 年 9 月完成发行工作，本模拟财务报表假设该事项已于 2022 年 8 月 31 日已经完成。

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	2021-12-31
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）	100.00	2022-9-20	1+1	600,000,000.00	
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	100.00	2021-6-7	3 年	1,300,000,000.00	1,345,830,718.28
小 计	——	——	——	1,900,000,000.00	1,345,830,718.28
减：一年内到期部分	——	——	——		
期末余额	——	——	——		
合 计	——	——	——	1,900,000,000.00	1,345,830,718.28

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

(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	2022-8-31
广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券 (第一期)	599,520,000.00				599,520,000.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券 (第一期)		55,293,333.33	-660,864.95	82,940,000.00	1,318,844,916.56
小 计	599,520,000.00	55,293,333.33	-660,864.95	82,940,000.00	1,918,364,916.56
减：一年内到期部分期末余额					
合 计	599,520,000.00	55,293,333.33	-660,864.95	82,940,000.00	1,918,364,916.56

(续)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2020-12-31
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)	100.00	2021-6-7	3 年	1,300,000,000.00	
小 计	——	——	——	1,300,000,000.00	
减：一年内到期部分期末余额	——	——	——		
合 计	——	——	——	1,300,000,000.00	

(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	2021-12-31
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券 (第一期)	1,296,880,000.00	48,381,666.67	-569,051.61		1,345,830,718.28
小 计	1,296,880,000.00	48,381,666.67	-569,051.61		1,345,830,718.28
减：一年内到期部分期末余额					
合 计	1,296,880,000.00	48,381,666.67	-569,051.61		1,345,830,718.28

(三十) 租赁负债

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	2021-12-31	本期增加			本期减少	2022-8-31	到期期限
		新增租赁	本期利息	其他			
租赁付款额	6,291,204.46	1,367,575.72			2,527,728.91	5,131,051.27	1-3 年
减：未确认的融资费用	409,664.39	130,571.18			264,746.49	275,489.08	
减：重分类至一年内到期的非流动负债	2,932,647.99			161,723.16		3,094,371.15	
租赁负债净额	2,948,892.08	1,237,004.54		-16 1,723.16	2,262,982.42	1,761,191.04	

（续）

项 目	2021-1-1	本期增加			本期减少	2021-12-31	到期期限
		新增租赁	本期利息	其他			
租赁付款额	9,780,662.62	1,173,425.77			4,662,883.93	6,291,204.46	1-3 年
减：未确认的融资费用	878,193.81	109,009.32		- 91,271.39	486,267.35	409,664.39	
减：重分类至一年内到期的非流动负债	2,888,651.30			43,996.69		2,932,647.99	
租赁负债净额	6,013,817.51	1,064,416.45		47,274.70	4,176,616.58	2,948,892.08	

（三十一）其他非流动负债

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
待转销项税额	238,567,070.24	374,808,508.43	137,247,321.99
合计	238,567,070.24	374,808,508.43	137,247,321.99

（三十二）递延收益

项 目	2021-12-31	本期增加	本期减少	2022-8-31	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公租房补助金
合计	118,721,096.65			118,721,096.65	—

（续）

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-12-31	形成原因
政府补助		118,721,096.65		118,721,096.65	租赁住房项目公租房补助金
合计		118,721,096.65		118,721,096.65	

(三十三) 归属于母公司所有者权益

项 目	2022-8-31	2021-12-31	2020-12-31
其他应收款-亿华债权	352,414,000.00	464,123,991.16	571,375,650.66
一年内到期的非流动资产-亿华债权	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
长期股权投资-合营企业	160,436,031.11	161,005,255.11	476,257,173.25
其他权益工具投资-非交易性权益工具投资	17,419,610.05	17,419,610.05	19,369,773.97
应付债券-海通 2021/2022 公司债	-1,918,364,916.56	-1,345,830,718.28	
广州卓盈房地产开发有限公司	27,962,803.86	-16,655,581.06	
广州隼峰房地产开发有限公司	269,239,104.86	392,543,251.05	25,000,000.00
广东金海投资有限公司	-117,773,707.17	-109,563,460.61	-101,927,562.51
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	239,426,173.23	273,626,716.12	
湖南珠江实业投资有限公司	510,950,389.76	1,374,838,717.35	1,291,152,195.99
广州璟逸房地产开发有限公司	81,315,126.09	532,662,715.82	545,058,266.28
安徽中侨置业投资有限公司	444,129,510.78	476,575,681.08	490,916,686.19
广州市广隆房地产有限公司	149,628,067.04	181,501,714.21	182,671,400.40
广州璟润房地产开发有限公司	-296,113,839.01	324,273.41	-1,780,490.79
广东嘉德丰投资发展有限公司	213,621,899.01	912,060,954.47	891,712,421.48
广州珠江实业环境保护有限公司	3,731,535.46	1,528,252.45	2,532,836.41
广州市品实房地产开发有限公司	930,473,540.27	938,885,970.41	605,943,082.62
合 计	2,181,755,328.78	5,368,307,342.74	6,111,541,433.95

(三十四) 营业收入和营业成本

1. 明细分类

项 目	2022 年 1-8 月发生额		2021 年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	258,631,116.59	242,670,688.03	1,541,843,496.83	1,207,909,033.43
其他业务	6,257,490.52	5,244,457.48	10,642,876.03	9,241,053.19
合计	264,888,607.11	247,915,145.51	1,552,486,372.86	1,217,150,086.62

(续)

项 目	2020 年发生额	
	收入	成本
主营业务	2,010,567,231.87	1,384,304,302.61
其他业务	9,156,778.66	7,894,055.19

项 目	2020 年发生额	
	收入	成本
合计	2,019,724,010.53	1,392,198,357.80

2. 主营业务（分产品）

产品名称	2022 年 1-8 月发生额		2021 年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	195,800,974.66	155,152,783.45	1,443,602,381.40	1,113,059,993.58
工程施工	34,784,237.64	24,616,656.25	44,754,224.54	24,115,407.94
其他	6,257,490.52	5,244,457.48	10,642,876.03	9,241,053.19
物业出租及管理	28,045,904.29	62,901,248.33	53,486,890.89	70,733,631.91
合计	264,888,607.11	247,915,145.51	1,552,486,372.86	1,217,150,086.62

（续）

产品名称	2020 年发生额	
	营业收入	营业成本
房地产业	1,950,111,091.32	1,276,051,769.14
工程施工	4,758,551.20	3,768,838.05
其他	9,156,778.66	7,894,055.19
物业出租及管理	55,697,589.35	104,483,695.42
合计	2,019,724,010.53	1,392,198,357.80

（三十五）税金及附加

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
城市维护建设税	1,487,351.17	4,530,161.85	5,793,283.36
教育费附加（含地方教育附加）	1,060,464.52	3,234,074.70	4,137,659.41
土地增值税	46,332,984.18	104,147,263.16	171,472,791.46
房产税	6,889,435.03	8,492,063.97	4,950,363.36
土地使用税	2,838,758.38	4,609,056.55	4,912,451.64
车船使用税	9,660.00	11,940.00	8,100.00
印花税	1,116,466.91	4,493,264.74	4,616,265.53
其他税费	115,199.80	1,724,948.89	155,115.76
合计	59,850,319.99	131,242,773.86	196,046,030.52

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

(三十六) 销售费用

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
办公费	2,794,984.93	2,554,065.71	8,992,243.69
广告宣传费	28,123,081.86	56,471,682.49	51,415,878.16
空置房物业管理费	2,426,131.67	3,746,525.12	10,686,268.26
其他	10,567,216.11	11,111,888.07	12,377,296.16
委托代销手续费		1,170,670.56	1,640,000.00
物业管理开办费	9,354,174.41	14,195,573.44	2,318,373.81
销售服务费	5,981,285.46	18,476,789.50	11,406,833.72
展览费	1,133,663.08	24,750.00	679,118.98
折旧摊销	8,704,873.05	12,880,644.52	6,388,314.93
职工薪酬	5,921,601.87	12,031,386.75	12,316,348.97
合计	75,007,012.44	132,663,976.16	118,220,676.68

(三十七) 管理费用

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
机动车辆费	187,937.25	455,368.02	205,428.59
办公费	877,536.74	2,012,671.46	2,819,591.98
保险费	185,085.44	208,654.47	509,704.74
交通差旅费	237,366.18	254,526.67	111,770.07
其他	1,086,295.08	1,918,471.23	6,041,685.05
诉讼及中介费	2,584,586.15	7,536,293.66	5,078,374.66
项目管理费	15,399,766.04		
业务招待费	357,913.67	681,372.76	626,502.52
邮电通讯费	142,953.53	178,046.21	83,013.47
折旧摊销费	1,833,974.52	6,681,616.80	15,553,672.11
装修设计费			5,548,409.75
职工薪酬	21,551,725.09	38,453,983.23	31,371,550.99
合计	44,445,139.69	58,381,004.51	67,949,703.93

(三十八) 财务费用

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
利息支出	95,899,804.92	120,738,887.49	47,054,543.90

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
减：利息收入	15,801,752.68	26,294,084.93	12,330,236.87
银行手续费	208,644.34	423,120.60	329,532.58
担保费用	895,352.85	1,487,202.53	386,105.00
其他		3,052.13	1,568.21
合计	81,202,049.43	96,358,177.82	35,441,512.82

(三十九) 其他收益

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
政府补助	463,970.77	1,149,658.13	95,035.96
合计	463,970.77	1,149,658.13	95,035.96

(四十) 投资收益

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-569,224.00	-21,324,366.70	-28,747,384.74
处置长期股权投资产生的投资收益			
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			
处置交易性金融资产取得的投资收益			1,715,332.53
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	8,031,150.61		
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			
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			
合计	7,461,926.61	-21,324,366.70	-27,032,052.21

(四十一) 信用减值损失

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
应收账款坏账损失	-1,912,843.74	-210,106.59	-1,787,521.00
其他应收款坏账损失	-110,797,658.84	-123,987,074.27	-343,624,551.98
合计	-112,710,502.58	-124,197,180.86	-345,412,072.98

(四十二) 资产减值损失

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额
存货跌价损失	-1,324,731,161.71	-955,153.18	-8,172,994.86
持有待售资产减值损失			
长期股权投资减值损失			
投资性房地产减值损失	-22,141,416.02		
固定资产减值损失			
工程物资减值损失			
在建工程减值损失			
生产性生物资产减值损失			
油气资产减值损失			
无形资产减值损失			
商誉减值损失			
合同资产减值损失			
使用权资产减值损失			
合计	-1,346,872,577.73	-955,153.18	-8,172,994.86

(四十三) 资产处置收益

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额	计入 2022 年 1-8 月非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	619,429.10	27,836.09	-25,488.21	619,429.10
合计	619,429.10	27,836.09	-25,488.21	619,429.10

(四十四) 营业外收入

项 目	2022 年 1-8 月发生额	2021 年发生额	2020 年发生额	计入 2022 年 1-8 月非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	103,681.98	367,755.76		103,681.98
其中：固定资产处置利得	103,681.98	367,755.76		103,681.98
无形资产处置利得				
违约赔偿	3,132,062.30	2,164,985.10	1,501,691.47	3,132,062.30
其他	450,062.55	525,145.05	713,239.52	450,062.55
与企业日常活动无关的政府补助			2,060,000.00	
合计	3,685,806.83	3,057,885.91	4,274,930.99	3,685,806.83

(四十五) 营业外支出

项 目	2022 年 1-8 月发 生额	2021 年发生额	2020 年发生额	计入 2022 年 1-8 月非经常性损 益的金额
非流动资产毁损报废损失	28,242.55	18,561.76	28,804.48	28,242.55
其中：固定资产	28,242.55	18,561.76	28,804.48	28,242.55
无形资产				
对外捐赠支出				
罚款支出	10,492.70	62,018.20	104,590.00	10,492.70
赔偿金	10,851.26	31,693.17	6,709.00	10,851.26
违约金	51,503.86	3,200.00	1,680,633.35	51,503.86
其他	19,540.14	432,516.76	93,721.69	19,540.14
合计	120,630.51	547,989.89	1,914,458.52	120,630.51

(四十六) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	2022 年 1-8 月发 生额	2021 年发生额	2020 年发生额
当期所得税费用	11,694,287.64	63,929,903.27	147,853,972.72
递延所得税调整	-65,923,373.82	-55,867,929.59	-89,938,664.02
其他			
合计	-54,229,086.18	8,061,973.68	57,915,308.70

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2022 年 1-8 月发生额
利润总额	-1,691,003,637.46
按法定/适用税率计算的所得税费用	-422,750,909.38
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,179,399.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,904,264.02
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	362,438,080.28
其他	79.09

项 目	2022 年 1-8 月发生额
所得税费用	-54,229,086.18

(四十七) 所有权或使用权受限制的资产

项 目	2022-8-31 账面价值	2021-12-31 账面价值	2020-12-31 账面价值	受限原因
货币资金	37,517,677.30	42,416,814.86	22,671,372.61	保证金
存货	4,631,620,419.90	2,104,504,417.35	1,891,859,610.15	贷款抵押
固定资产	225,029,868.05	228,080,145.71	238,218,460.63	贷款抵押
在建工程		458,348,170.22		贷款抵押
投资性房地产	1,178,441,924.12	652,095,803.04	120,656,728.64	贷款抵押
合计	6,072,609,889.37	3,485,445,351.18	2,273,406,172.03	——

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
广州隼峰房地产开发有限公司	2020-12-17	25,000,000.00	50.00	非同一控制下企业合并	2020-12-17	审批通过、股权投资款已 100% 支付、工商变更已完成办理		
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	第一次于 2018 年收购 49% 股权，第二次于 2021 年 4 月收购剩余 51% 股权	1.00	51.00	非同一控制下企业合并	2021.8	审批通过、股权投资款已 100% 支付、工商变更已完成办理，并于 2021 年 8 月取得控制权。	113,590.86	-17,361,899.93

2. 合并成本及商誉

项 目	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	广州隼峰房地产开发有限公司
合并成本		
一现金	1.00	25,000,000.00
一非现金资产的公允价值		

项 目	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	广州隼峰房地产开发有限公司
—发行或承担的债务的公允价值		
—发行的权益性证券的公允价值		
—或有对价的公允价值		
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	321,927,551.44	
—其他		
合并成本合计	321,927,552.44	25,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	321,927,552.44	25,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	广州隼峰房地产开发有限公司		广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：	1,860,422,671.37	1,854,983,907.57	527,652,697.29	292,227,049.04
货币资金	50,276,078.00	50,276,078.00	16,568.51	16,568.51
应收款项			6,376,980.02	6,376,980.02
存货	1,810,138,763.80	1,804,700,000.00		
其他流动资产	7,829.57	7,829.57		
投资性房地产			521,259,148.76	285,833,500.51
负债：	1,810,422,671.37	1,810,422,671.37	205,725,144.85	205,725,144.85
借款				
应付款项	1,809,481,912.39	1,809,481,912.39	164,628,921.98	164,628,921.98
递延所得税负债				
应付职工薪酬			25,000.00	25,000.00
应交税费	940,758.98	940,758.98	71,222.87	71,222.87
一年内到期的非流动负债			41,000,000.00	41,000,000.00
净资产	50,000,000.00	44,561,236.20	321,927,552.44	86,501,904.19
减：少数股东权益	25,000,000.00	22,280,618.10		
取得的净资产	25,000,000.00	22,280,618.10	321,927,552.44	86,501,904.19

①企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无。

（二）其他原因的合并范围变动

2020 年 5 月，本公司出资设立广州珠江实业环境保护有限公司，注册资本为人民币 1000.00 万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为 60.00%。

2020 年 9 月，本公司出资设立广州璟润房地产开发有限公司，注册资本为人民币 1000.00 万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

2021 年 9 月，本公司出资设立广州卓盈房地产开发有限公司，注册资本为人民币 5,000.00 万元，本公司认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

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（%）		取得方式
				直接	间接	
湖南珠江实业投资有限公司	湖南省	湖南省	房地产开发经营	100.00		设立取得
广东嘉德丰投资发展有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00		股权收购
广州市广隆房地产有限公司	广州市	广州市	房地产开发	100.00		股权收购
安徽中侨置业投资有限公司	安徽省	安徽省	房地产开发	50.71		增资扩股
广东金海投资有限公司	广州市	广州市	房地产经营管理策划	100.00		增资扩股
广州璟逸房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营	100.00		设立取得
广州市品实房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营	51.00		股权收购
广州璟润房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营	66.00		设立取得
广州隼峰房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营	50.00		股权收购
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	广州市	广州市	信息电子技术服务；商品批发贸易（许可审批类商	100.00		股权收购

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
			品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；物业管理；科技信息咨询服务。			
广州卓盈房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营	100.00		设立取得
广州珠江实业环境保护有限公司	广州市	广州市	生态保护和环境治理业	60.00		设立取得

注：

①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。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
安徽中侨置业投资有限公司	49.29	-31,537,600.75		431,692,833.50
广州市品实房地产开发有限公司	49.00	-8,082,530.91		893,984,381.83
广州隼峰房地产开发有限公司	50.00	-123,304,146.21		269,239,104.86
广州璟润房地产开发有限公司	34.00	-152,710,542.76		-152,543,492.83

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

1. 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

交易类型	公司名称	时间	交易比例	期末持股比例
少数股东增资	广州璟润房地产开发有限公司	2021年7月	34.00%	66.00%
收购少数股权	湖南新地置业发展有限公司	2021年8月	10.00%	100.00%
收购少数股权	湖南武高科房地产开发有限公司	2021年8月	10.00%	100.00%
收购少数股权	广东金海投资有限公司	2020年1月	45.00%	100.00%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	广东金海投资有限公司	湖南新地置业发展有限公司	湖南武高科房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	73,472,835.53	30,763,592.51	20,058,351.17
—现金	72,046,129.37	30,763,592.51	20,058,351.17
—非现金资产的公允价值			
—其他应付款	1,426,706.16		
购买成本/处置对价合计	73,472,835.53	30,763,592.51	20,058,351.17
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-35,181,526.24	16,147,957.58	33,199,752.48
差额	108,654,361.77	14,615,634.93	-13,141,401.31
其中：调整资本公积			
调整盈余公积			
调整未分配利润	-108,654,361.77	14,615,634.93	-13,141,401.31

2021年7月，璟润公司少数股东弘宗集团增资，增资前公司享有璟润公司净资产份额为-2,458,135.63元，增资后公司享有璟润公司净资产份额为5,742,966.48元，增资前后净资产份额的差异为8,201,102.11元，调增资本公积。

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

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	广州	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	广州	广州	商业服务业	49.00		权益法

2. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	2022-8-31 余额/本期发生额		2021-12-31 余额/年度发生额		2020-12-31 余额/年度发生额	
	捷星公司	珠实同创公司	捷星公司	珠实同创公司	捷星公司	珠实同创公司
流动资产	96,489,044.26	42,965,868.19	100,380,679.99	5,960,827.30	598,715,413.57	
其中：现金和现金等价物	23,394,549.72	2,602.01	24,039,525.05	1,962,309.47	77,257,491.85	

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

项 目	2022-8-31 余额/本期发生额		2021-12-31 余额/年度发生额		2020-12-31 余额/年度发生额	
	捷星公司	珠实同创公司	捷星公司	珠实同创公司	捷星公司	珠实同创公司
非流动资产	685,701,524.10	44,625,902.16	602,248,348.83	44,116,983.31	75,179.70	
资产合计	782,190,568.36	87,591,770.35	702,629,028.82	50,077,810.61	598,790,593.27	
流动负债	18,915,464.52	17,584,549.60	18,155,481.10	13,820.31	31,094,049.07	
非流动负债	253,538,400.00	20,167,061.33	172,044,100.00		50,939,000.00	
负债合计	272,453,864.52	37,751,610.93	190,199,581.10	13,820.31	82,033,049.07	
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	509,736,703.84	49,840,159.42	512,429,447.72	50,063,990.30	516,757,544.20	
按持股比例计算的净资产份额	132,276,674.65	24,421,678.12	132,975,441.68	24,531,355.25	134,098,582.72	
调整事项			-86.56			
一商誉						
一内部交易未实现利润						
一其他			-86.56			
对合营企业权益投资的账面价值	132,531,734.36	24,439,933.70	132,975,355.12	24,531,355.25	134,098,582.72	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值						
营业收入		45,863,373.91				
财务费用	-110,170.27	-4,215.73	-191,159.09	-113,558.55	79,560.77	
所得税费用		0.39		1,640.78		
净利润	-2,809,803.45	-131,132.04	-4,328,096.48	63,990.30	-5,387,623.04	
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-2,809,803.45	-131,132.04	-4,328,096.48	63,990.30	-5,387,623.04	

项 目	2022-8-31 余额/本期发生额		2021-12-31 余额/年度发生额		2020-12-31 余额/年度发生额	
	捷星公司	珠实同创公司	捷星公司	珠实同创公司	捷星公司	珠实同创公司
本年收到的来自合营企业的股利						

3. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2022-8-31 余额/本期发生额	2021-12-31/年度发生额	2020-12-31/年度发生额
合营企业：			
投资账面价值合计	3,464,363.05	3,498,544.74	
下列各项按持股比例计算的合计数			
—净利润	-65,075.53	-1,455.26	
—其他综合收益			
—综合收益总额	-65,075.53	-1,455.26	
联营企业：			
投资账面价值合计			
下列各项按持股比例计算的合计数			
—净利润			
—其他综合收益			
—综合收益总额			

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				
1、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				

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

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
(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			19,419,610.05	19,419,610.05
(五) 其他非流动金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额			19,419,610.05	19,419,610.05
(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				

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
1、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				
(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			19,419,610.05	19,419,610.05
(五) 其他非流动金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额			19,419,610.05	19,419,610.05
(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总 额				
非持续以公允价值计量的负债总 额				

(续)

项 目	2020-12-31 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				
1、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				
（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			21,369,773.97	21,369,773.97
（五）其他非流动金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额			21,369,773.97	21,369,773.97
（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				

（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

不适用。

(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。

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 (单位：人民币万元)	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对本 公司的表决 权比例 (%)
广州珠江实业集团有限公司	广州市	商业服务业	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) 本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注八、(三)在合营企业或联营企业中的权益。
本期与本集团发生关联方交易，或前期与本集团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：

合营或联营企业名称	与本集团的关系
广州璟悦城市更新有限公司	合营企业

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
广州珠江发展集团股份有限公司	同受最终控制方控制
广州珠江投资发展有限公司	同受最终控制方控制
广州珠江监理咨询集团有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	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
广州珠江外资建设设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	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
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	母公司的全资子公司
广州江迅清洁服务有限公司	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
苏交科集团股份有限公司	母公司的控股子公司
广州珠江物业管理有限公司	母公司的控股子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司的控股子公司
合肥珠侨物业管理有限公司	母公司的控股子公司
广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）	其他
湖北新地投资集团有限公司	其他
深圳市新泽投资有限公司	其他

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
开平住宅建筑工程集团有限公司	其他
广州市弘宗房地产开发有限公司	其他
广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他
广州地铁集团有限公司	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	2020 年发生额
广州珠江建设发展有限公司	建设工程；建筑安装工程费；水电费	1,062,291,657.32	1,513,499,303.58	1,119,208,217.57
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	4,998,251.04	14,104,058.19	6,983,481.64
广州珠建工程造价咨询有限公司	咨询服务	976,841.77	1,773,669.62	296,462.26
广州珠江监理咨询集团有限公司	工程监理	16,953,517.57	18,292,017.00	47,299,201.27
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	18,597,788.09	25,408,005.74	38,343,802.05
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	物业管理	6,292,943.41	5,804,225.67	6,766,247.87
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	装修工程	57,817,001.47	59,189,394.33	
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	162,963.02	11,121,470.60	20,853,897.54
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	工程咨询			32,000.00
广州江迅清洁服务有限公司	物业清洁	187,169.81		
广州地铁集团有限公司	工程勘察费；咨询费；工程款		3,344,294.07	123,853,211.04
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	物业管理		81,846.95	52,984.61
开平住宅建筑工程集团有限公司	工程款			14,833,594.73
苏交科集团股份有限公司	检测服务	18,525.09		
合肥珠侨物业管理有限公司	物业管理	1,162,703.90		
广州市弘宗房地产开发有限公司	服务费	2,026,838.63		
广州珠江发展集团股份有限公司	服务费	15,399,766.04		

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	2020年发生额
合肥珠侨物业管理有限公司	水电费收入	2,821,598.41		
广州珠江物业管理有限公司	水电费收入	172,412.76		
广州珠江建设发展有限公司	水电费、工程款	4,461,724.42	8,678,115.30	

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
湖南珠江实业投资有限公司	广州珠江商业经营管理有限公司	其他资产托管	2021-12-1	2028-12-31	参考相关成本费用及市场情况协商	6,160,437.07
湖南珠江实业投资有限公司	广州珠江商业经营管理有限公司	其他资产托管	2021-12-1	2027-12-31	参考相关成本费用及市场情况协商	1,580,390.78
广东嘉德丰投资发展有限公司	广州珠江商业经营管理有限公司	其他资产托管	2021-12-1	2027-12-31	参考相关成本费用及市场情况协商	364,850.06

注：

(1) 湖南公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理长沙珠江悦界商业中心委托经营物业，B1层至4层建筑面积约6.97万平方米及车位471个（最终面积以实测报告为准），委托经营期限包含筹开期和运营期两个阶段。筹开期（即2021年12月1日至长沙商业项目开业日）费用由开办费和人力成本构成。运营期费用包含因运营产生的人工成本费、业务接待费、推广费、办公费、日常维修保养支出、能耗、物管费用等费用。运营期首年度（长沙商业项目开业日至2023年12月31日），委托经营管理费按年度实际经营收入的35%计算，委托管理费上限不超过1,086.00万元。运营期第二年至第六年（2024年1月1日至2028年12月31日），委托经营管理费分别按照年度实际经营收入的35%、32%、30%、30%、28%计算，当年实际经营收入与目标经营收入不一致而产生的委托管理费差异在次年结算。

(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。

(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。

3. 关联租赁情况

(1) 本集团作为出租方

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
广州珠江物业管理有限公司	车位	91,269.84	
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室	14,285.70	
广州珠江投资发展有限公司	车位	452,666.65	669,999.99

注：

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）。

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）。

广州珠江投资发展有限公司承租广州市广隆房地产有限公司的位于广州市越秀区百灵路 2 号御东雅苑 194 个车位，建筑面积 2,379.07 平方米，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）。

(2) 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
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室		189,658.04
广州好世界综合大厦有限公司	车位		7,428.59

注：

广州世界贸易中心大厦有限公司将位于广州市越秀区环市东路 371-375 号北塔 7 楼 N702-04 房号的房地产出租给广州市品实房地产开发有限公司作办公用途使用，建筑面积 214 平方米，租金 20,116.00 元/月。租赁合同已于 2021 年终止。

广州好世界综合大厦有限公司将位于广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场停车场 5 楼 44 号停车位出租给广州市品实房地产开发有限公司作车辆停放，租金 1,300.00 元/月。租赁合同已于 2021 年终止。

4. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

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
广州珠江发展集团股份有限公司	湖南珠江实业投资有限公司	186,220,000.00	2021/5/6	2028/5/5	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	240,000,000.00	2021/8/20	2026/8/20	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广东嘉德丰投资发展有限公司	99,366,700.00	2022/1/28	2024/11/11	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广州市广隆房地产有限公司	50,000,000.00	2021/11/12	2024/11/11	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广东嘉德丰投资发展有限公司	139,500,000.00	2022/2/25	2024/12/24	否

(2) 本公司作为被担保方

担保方	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
广州珠江发展集团股份有限公司	湖南珠江实业投资有限公司	150,000,000.00	2017/10/25	2025/8/24	否
广州珠江发展集团股份有限公司	湖南珠江实业投资有限公司	326,000,000.00	2020/8/21	2023/8/21	否
广州珠江发展集团股份有限公司	湖南珠江实业投资有限公司	338,000,000.00	2020/12/4	2023/12/4	否
广州珠江发展集团股份有限公司	湖南新地置业投资有限公司	108,000,000.00	2021/4/26	2024/4/25	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	620,200,000.00	2020/12/22	2025/12/21	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	288,000,000.00	2021/8/13	2024/8/12	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广州璟润房地产开发有限公司	375,573,000.00	2021/11/26	2024/11/16	否
广州珠江发展集团股份有限公司	安徽中侨置业投资有限公司	267,000,000.00	2020/9/29	2023/9/28	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	112,500,000.00	2021/8/13	2024/8/12	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	120,000,000.00	2021/9/2	2024/9/1	否
广州珠江发展集团股份有限公司	广州市品实房地产开发有限公司	587,421,213.00	2021/12/17	2025/1/1	否

5. 关联方资金拆借

关联方	拆借公司	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆出方：	拆入方：				
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	5,000,000.00	2020/9/10	2022/12/31	借款利率为 6%

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

关联方	拆借公司	拆借金额	起始日	到期日	说 明
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	3,000,000.00	2020/10/10	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	3,000,000.00	2021/3/17	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	2,000,000.00	2021/8/11	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	4,000,000.00	2021/10/21	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	3,000,000.00	2021/12/30	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	5,000,000.00	2022/4/20	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	68,113,191.30	2019/5/30	2022/5/29	借款年利率 7%,协议 期内不计提利息
广州珠江发展集团股份有限公司	广东金海投资有限公司	379,881,210.69	2019/7/18	2022/7/17	借款年利率 7%,协议 期内不计提利息
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	488,030,000.00	2021/9/26	2023/9/26	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	1,098,100,000.00	2021/10/19	2023/10/19	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	700,000.00	2021/11/16	2023/11/16	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	47,800,000.00	2021/12/20	2023/12/20	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	47,000,000.00	2022/1/20	2024/1/20	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	17,100,000.00	2022/2/22	2024/2/22	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	40,000,000.00	2022/3/25	2024/3/25	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	888,200,000.00	2022/4/12	2024/4/12	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	18,000,000.00	2022/5/18	2024/5/18	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

关联方	拆借公司	拆借金额	起始日	到期日	说 明
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	41,000,000.00	2022/6/20	2024/6/20	借款利率 6.50%，借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	20,000,000.00	2020/3/16	2021/3/15	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	25,000,000.00	2020/4/17	2021/4/16	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	27,000,000.00	2020/5/18	2021/5/17	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	800,000,000.00	2020/7/6	2021/7/5	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	25,000,000.00	2020/8/25	2021/8/24	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	35,000,000.00	2020/9/25	2021/9/24	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	516,000,000.00	2020/10/14	2023/10/13	借款年利率 8%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	314,200,000.00	2020/11/2	2023/11/1	借款年利率 8%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	56,000,000.00	2021/1/18	2024/1/18	借款年利率 8%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	51,000,000.00	2021/3/17	2024/3/17	借款年利率 8%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	52,000,000.00	2021/4/23	2024/4/23	借款年利率 8%，已 归还其中 49,588,000 元
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	100,000,000.00	2021/4/26	2024/4/26	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	750,000,000.00	2021/4/26	2024/4/26	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	15,000,000.00	2021/5/20	2024/5/20	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	95,000,000.00	2021/6/16	2024/6/16	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	46,668,570.67	2021/7/6	2024/7/6	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州隼峰房地产开发有限公司	177,290,000.00	2020/12/16	2023/12/16	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州隼浩房地产开发有限公司	750,060,000.00	2020/12/17	2023/12/17	借款年利率 7%，已 归还其中 317,710,000 元
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州隼浩房地产开发有限公司	16,500,000.00	2021/3/19	2024/3/18	借款年利率 7%

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

关联方	拆借公司	拆借金额	起始日	到期日	说 明
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	48,500,000.00	2021/5/7	2024/5/6	借款年利率 7%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有 限公司	41,000,000.00	2017/12/22	2020/12/1	借款年利率 12%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有 限公司	60,000,000.00	2018/1/17		借款年利率 12%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有 限公司	49,434,032.00	2018/1/18		借款年利率 12%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有 限公司	2,100,000.00	2021/9/9	2023/9/8	借款年利率 7%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有 限公司	2,200,000.00	2021/12/28	2023/12/27	借款年利率 7%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有 限公司	2,000,000.00	2022/3/17	2024/3/16	借款年利率 7%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	5,000,000.00	2020/9/10	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	3,000,000.00	2020/10/10	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	3,000,000.00	2021/3/17	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	2,000,000.00	2021/8/11	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	4,000,000.00	2021/10/21	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	3,000,000.00	2021/12/30	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	5,000,000.00	2022/4/20	2022/12/31	借款利率为 6%
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	68,113,191.30	2019/5/30	2022/5/29	借款年利率 7%,协议 期内不计提利息
广州珠江发展集团股份有 限公司	广东金海投资有限公司	379,881,210.69	2019/7/18	2022/7/17	借款年利率 7%,协议 期内不计提利息
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	488,030,000.00	2021/9/26	2023/9/26	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	1,098,100,000.00	2021/10/19	2023/10/19	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	700,000.00	2021/11/16	2023/11/16	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	47,800,000.00	2021/12/20	2023/12/20	借款利率 6.50%, 借 款额度期限可适当 延长

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020 年 1 月 1 日至 2022 年 8 月 31 日

关联方	拆借公司	拆借金额	起始日	到期日	说 明
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	47,000,000.00	2022/1/20	2024/1/20	借款利率 6.50%，借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	17,100,000.00	2022/2/22	2024/2/22	借款利率 6.50%，借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	40,000,000.00	2022/3/25	2024/3/25	借款利率 6.50%，借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	888,200,000.00	2022/4/12	2024/4/12	借款利率 6.50%，借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	18,000,000.00	2022/5/18	2024/5/18	借款利率 6.50%，借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州卓盈房地产开发有限公司	41,000,000.00	2022/6/20	2024/6/20	借款利率 6.50%，借 款额度期限可适当 延长
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	20,000,000.00	2020/3/16	2021/3/15	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	25,000,000.00	2020/4/17	2021/4/16	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	27,000,000.00	2020/5/18	2021/5/17	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	800,000,000.00	2020/7/6	2021/7/5	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	25,000,000.00	2020/8/25	2021/8/24	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟逸房地产开发有限公司	35,000,000.00	2020/9/25	2021/9/24	借款年利率 7%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	516,000,000.00	2020/10/14	2023/10/13	借款年利率 8%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	314,200,000.00	2020/11/2	2023/11/1	借款年利率 8%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	56,000,000.00	2021/1/18	2024/1/18	借款年利率 8%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	51,000,000.00	2021/3/17	2024/3/17	借款年利率 8%，已 归还
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	52,000,000.00	2021/4/23	2024/4/23	借款年利率 8%，已 归还其中 49,588,000 元
广州珠江发展集团股份有 限公司	广州璟润房地产开发有限公司	100,000,000.00	2021/4/26	2024/4/26	借款年利率 8%

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

关联方	拆借公司	拆借金额	起始日	到期日	说 明
广州珠江发展集团股份有限公司	广州璟润房地产开发有限公司	750,000,000.00	2021/4/26	2024/4/26	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州璟润房地产开发有限公司	15,000,000.00	2021/5/20	2024/5/20	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州璟润房地产开发有限公司	95,000,000.00	2021/6/16	2024/6/16	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州璟润房地产开发有限公司	46,668,570.67	2021/7/6	2024/7/6	借款年利率 8%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州隽峰房地产开发有限公司	177,290,000.00	2020/12/16	2023/12/16	借款年利率 7%，已归还
广州珠江发展集团股份有限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	750,060,000.00	2020/12/17	2023/12/17	借款年利率 7%，已归还其中 317,710,000 元
广州珠江发展集团股份有限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	16,500,000.00	2021/3/19	2024/3/18	借款年利率 7%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州隽浩房地产开发有限公司	48,500,000.00	2021/5/7	2024/5/6	借款年利率 7%
广州地铁集团有限公司	广州市品实房地产开发有限公司	2,193,514,844.08	2019/5/30	2025/12/17	借款利率为 7%，到期日为 2022 年 12 月展期后日期
广州地铁集团有限公司	广州市品实房地产开发有限公司	104,498,037.00	2019/5/30	2026/2/26	借款利率为 7%，到期日为 2022 年 12 月展期后日期
广州珠江实业集团有限公司	广州市品实房地产开发有限公司	2,283,046,062.20	2019/5/30	2025/12/17	借款利率为 7%，到期日为 2022 年 12 月展期后日期
广州珠江实业集团有限公司	广州市品实房地产开发有限公司	108,763,263.00	2019/5/30	2026/2/26	借款利率为 7%，到期日为 2022 年 12 月展期后日期
广州市弘宗房地产开发有限公司	广州璟润房地产开发有限公司	519,829,384.89	2021/7/6	2024/7/6	借款利率为 8%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	41,000,000.00	2017/12/22	2020/12/1	借款年利率 12%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	60,000,000.00	2018/1/17	2021/1/16	借款年利率 12%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	49,434,032.00	2018/1/18	2021/1/17	借款年利率 12%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2,100,000.00	2021/9/9	2023/9/8	借款年利率 7%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2,200,000.00	2021/12/28	2023/12/27	借款年利率 7%
广州珠江发展集团股份有限公司	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	2,000,000.00	2022/3/17	2024/3/16	借款年利率 7%

(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方名称	2022-8-31 余额		2021-12-31 余额		2020-12-31 余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：							
	广州珠江投资发展有限公司	118,600.00	3,558.00				
	广州珠江产业园投资发展有限公司					272,867.32	8,186.02
	合肥珠侨物业管理有限公司	3,993,681.45	119,810.44	2,553,344.49	76,600.33	919,183.83	27,575.51
	广州珠江物业管理有限公司	5,154.57		400.00	12.00		
	广州珠江商业经营管理有限公司	1,477.69		256.00	7.68		
	广州珠江建设发展有限公司	227,568.18		227,568.18	6,827.05	726,289.41	21,788.68
合 计		4,346,481.89	123,368.44	2,781,568.67	83,447.06	1,918,340.56	57,550.21
预付款项：							
	广州珠江建设发展有限公司	24,390,829.24				219,504,583.06	
	广州世界贸易中心大厦有限公司			957.90		41,532.00	
	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司			168.14		18,902.00	
	广州珠江发展集团股份有限公司	405,779.93					
	广州珠江商业经营管理有限公司	3,000,000.00					
	广州好世界综合大厦有限公司			13,503.23		2,600.00	
合 计		27,796,609.17		14,629.27		219,567,617.06	
其他应收款：							
	广州珠江发展集团股份有限公司	1,088,491,181.69		1,830,315,409.37		1,623,691,620.39	
	广州珠江装修工程有限公司					35,968.54	
	广州珠江建设发展有限公司	689,648.53		719,889.41			

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项目名称	关联方名称	2022-8-31 余额		2021-12-31 余额		2020-12-31 余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	合肥珠侨物业管理有限公司	500.00	15.00				
	广州珠江物业管理有限公司	128.70				600,333.45	
	广州珠江商业经营管理有限公司	18,699.20					
	湖北新地投资集团有限公司	/		7,789,447.85	233,683.44		
	广州好世界综合大厦有限公司					30,200.00	
	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司			442,274.32		445,027.68	0.70
合 计		1,089,200,158.12	15.00	1,839,267,020.95	233,683.44	1,624,803,150.06	0.70

2. 应付项目

项目名称	关联方名称	2022-8-31 余额	2021-12-31 余额	2020-12-31 余额
应付账款：				
	广州珠江建设发展有限公司	657,205,045.58	435,424,672.70	506,119,060.40
	广州珠江物业管理有限公司	4,210,084.05	1,969,829.69	
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	0.03	0.30	7,266,794.30
	广州珠江商业经营管理有限公司	364,849.98		
	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	5,671,801.44	2,948,959.71	8,450.00
	广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	32,000.00	32,000.00	32,000.00
	广州珠江监理咨询集团有限公司	5,323,456.26	3,661,049.22	2,091,086.08
	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	107,580,318.59	59,189,394.33	
	广州地铁集团有限公司	25,849,865.83	26,943,285.07	33,979,344.39
	广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07	1,271.07
	广州好世界综合大厦有限公司	38,428.77		
	广州珠江装修工程有限公司	3,312,536.12	4,539,144.59	8,876,434.39
合 计		809,589,657.72	534,709,606.68	558,374,440.63
其他应付款：				
	广州珠江物业管理有限公司	3,227,968.52	3,059,107.43	
	广州珠江发展集团股份有限公司	5,045,153,620.39	3,903,504,202.74	3,245,657,215.75

广州珠江发展集团股份有限公司
拟置出资产模拟财务报表附注
2020年1月1日至2022年8月31日

项目名称	关联方名称	2022-8-31 余额	2021-12-31 余额	2020-12-31 余额
	广州汇星八号实业投资合伙企业(有限合伙)	50,421,751.78	49,838,430.09	930,051,720.00
	广州珠江实业集团有限公司	2,517,369,061.40	2,912,983,640.78	4,070,743,379.36
	广州地铁集团有限公司	2,395,187,045.89	2,774,515,230.85	3,578,084,109.72
	广州市弘宗房地产开发有限公司	528,146,655.05	541,549,945.61	
	广州珠江建设发展有限公司	2,131,534.97	1,264,646.48	10,000.00
	广州珠江商业经营管理有限公司	6,072,782.19	2,075,412.00	
	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	722,900.41	51,687.96	69,832.12
	广州珠江投资发展有限公司	10,500,000.00		
	合肥珠侨物业管理有限公司			216,162.22
	湖北新地投资集团有限公司			32,280,000.00
	深圳市新泽投资有限公司			8,070,000.00
	广州珠江装修工程有限公司	800.00	800.00	1,800.00
	广州中侨置业投资控股集团有限公司	8,164,892.58	8,164,892.58	
合 计		10,567,099,013.18	10,197,007,996.52	11,865,184,219.17
预收账款:				
	广州珠江物业管理有限公司	0.01	95,833.34	
合 计		0.01	95,833.34	
合同负债:				
	广州珠江物业管理有限公司	6,500.00	6,500.00	
合 计		6,500.00	6,500.00	

十一、承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

截至2022年8月31日,本公司存在已签订合同(主要为建安合同)但未付的大额约定工程款支出,需在合同他方履行合同约定义务时进行支付。

(二) 或有事项

1. 按揭贷款担保情况

公司在商品房销售过程中为部分购房人(按揭贷款的借款人)提供了阶段性担保(担保权人为提供贷款的金融机构)。担保期间为购房人在领取《房地产权证书》、办妥房

地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交贷款人执管之日前。在提供担保的期间内，当借款人未按时偿还贷款本息达到规定条件时，本公司无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

十二、资产负债表日后事项

无。

十三、其他重要事项

（一）其他对投资者决策有影响的重要事项

1. 广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018年第三季度，亿华公司出现利息逾期支付的情况。2022年1月1日，公司对亿华公司的投资款（其他非流动金融资产）账面净值余额0元，委托贷款（一年内到期的非流动资产）账面净值余额111,326.00万元，直接贷款（其他应收款）账面净值余额46,412.40万元（不含预缴法院诉讼费、律师费）。

2022年广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，公司结合项目实际推进情况，对亿华公司的债权投资进行减值测试，截至2022年8月31日，公司持有的亿华公司债权的可收回金额为146,567.40万元。

十四、补充资料

（一）本期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	694,868.53	
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	463,970.77	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
本集团取得子公司、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		
与本集团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		
对外委托贷款取得的损益		
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		
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	3,489,736.89	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	4,648,576.19	
所得税影响额	665,891.41	
少数股东权益影响额（税后）	815,084.89	
合 计	3,167,599.89	

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。

本集团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。



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 广东中诚信会计师事务所(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。

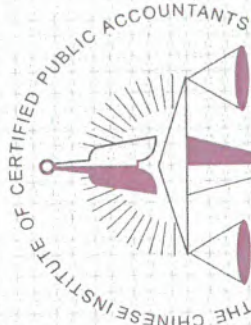
4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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
性别	男
出生日期	1993-10-14
工作单位	广东中诚信会计师事务所 (特殊普通合伙)
身份证号码	430421199310140012



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: 440101570093
No. of Certificate

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

发证日期: 2022 年 06 月 14 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d