广州珠江发展集团股份有限公司

审 计 报 告

大信审字[2025]第 22-00005 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京25QUXKS2MY

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

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

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

审计报告

大信审字[2025]第22-00005号

广州珠江发展集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）物业服务及文体收入的确认

1. 事项描述

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

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

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

如财务报表附注五、（三十七）所述，2024年贵公司物业服务的营业收入为1,097,432,054.74元，占营业收入总额的70.43%；文体运营的营业收入为373,214,307.62元，占营业收入总额的23.95%。

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

2.审计应对

我们对物业服务及文体收入确认执行的审计程序主要包括但不限于：

（1）了解和评估管理层对物业服务和文体运营收入确认相关内部控制的设计与运行有效性；

（2）检查销售合同，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

（3）对营业收入及毛利率实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

（4）对物业收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；

（5）获取主要客户的合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价收入是否在恰当期间确认；

（6）对于新增重要客户在核查公司档案的情况下，通过网络等渠道收集对方资料，核查其经营状况是否存在异常；

（7）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）应收账款减值

1.事项描述

如财务报表附注五、（三）所述，截至2024年12月31日，贵公司应收账款账面余额为394,534,663.67元，坏账准备为39,990,296.02元，账面价值为354,544,367.65元。

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

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

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

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

2. 审计应对

我们对应收账款减值的审计程序主要包括但不限于：

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

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

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

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

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

(6)检查应收账款的期后回款情况，评价管理层计提应收账款坏账准备的合理性；

(7)检查与应收账款减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

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

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

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

四、其他信息

贵公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括贵公司2024年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

我们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：何晓娟

（项目合伙人）

中国注册会计师：夏玲

二〇二五年三月三十一日

合并资产负债表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项　　目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	511,855,407.12	1,141,355,114.81
交易性金融资产	五、（二）	49,138,506.55	68,551,945.96
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（三）	354,544,367.65	279,736,419.94
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	8,952,208.50	6,555,268.27
其他应收款	五、（五）	418,048,787.58	993,540,297.49
其中：应收利息			
应收股利		775,026.39	
存货	五、（六）	18,243,646.48	95,882,225.50
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、（七）	10,129,300.00	10,129,300.00
其他流动资产	五、（八）	16,988,561.44	12,361,541.15
流动资产合计		1,387,900,785.32	2,608,112,113.12
非流动资产：			
债权投资	五、（九）		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（十）	150,292,979.64	147,762,133.73
其他权益工具投资	五、（十一）	5,547,443.04	5,273,647.42
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（十二）	88,023,108.88	67,601,523.76
固定资产	五、（十三）	15,246,814.55	15,771,255.59
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十四）	73,915,523.00	89,662,041.45
无形资产	五、（十五）	9,094,873.57	14,191,364.41
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十六）	8,249,637.87	6,964,186.37
递延所得税资产	五、（十七）	25,374,409.29	28,477,868.52
其他非流动资产	五、（十八）	550,080.00	
非流动资产合计		376,294,869.84	375,704,021.25
资产总计		1,764,195,655.16	2,983,816,134.37

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

合并资产负债表（续）

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（十九）	100,085,555.56	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（二十）	168,898,804.06	135,500,827.78
预收款项	五、（二十一）	5,238,293.65	4,162,218.48
合同负债	五、（二十二）	65,477,066.44	135,615,196.53
应付职工薪酬	五、（二十三）	78,029,353.12	95,438,171.63
应交税费	五、（二十四）	137,109,561.54	146,733,282.99
其他应付款	五、（二十五）	616,519,172.68	773,086,064.78
其中：应付利息			
应付股利		5,733,484.97	4,485,168.96
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十六）	25,245,864.37	1,128,506,555.91
其他流动负债	五、（二十七）	1,437,749.23	5,472,444.30
流动负债合计		1,198,041,420.65	2,424,514,762.40
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	五、（二十八）		
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（二十九）	50,730,606.96	64,979,870.32
长期应付款	五、（三十）	919,312.86	993,260.42
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、（三十一）	500,000.00	
递延收益			
递延所得税负债	五、（十七）	13,925,629.77	19,411,139.41
其他非流动负债			
非流动负债合计		66,075,549.59	85,384,270.15
负债合计		1,264,116,970.24	2,509,899,032.55
股东权益：			
股本	五、（三十二）	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十三）	205,737,891.51	204,785,429.58
减：库存股			
其他综合收益	五、（三十四）	906,720.79	673,994.51
专项储备			
盈余公积	五、（三十五）	16,147,517.09	16,147,517.09
未分配利润	五、（三十六）	-615,938,202.92	-631,512,617.63
归属于母公司股东权益合计		460,314,649.47	443,555,046.55
少数股东权益		39,764,035.45	30,362,055.27
股东权益合计		500,078,684.92	473,917,101.82
负债和股东权益总计		1,764,195,655.16	2,983,816,134.37

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

母公司资产负债表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项　目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		44,625,238.45	679,089,252.06
交易性金融资产		49,138,506.55	68,551,945.96
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、（一）	6,670,000.00	5,636,967.12
应收款项融资			
预付款项		15,627.45	22,802.44
其他应收款	十四、（二）	364,528,246.92	940,567,631.95
其中：应收利息			
应收股利			
存货		5,199,765.05	93,122,725.96
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		10,129,300.00	10,129,300.00
其他流动资产		6,253,695.76	1,817,964.04
流动资产合计		486,560,380.18	1,798,938,589.53
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（三）	435,946,178.22	435,946,178.22
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		87,920,713.29	67,444,817.15
固定资产		154,682.73	934,049.59
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		518,058.42	628,437.22
无形资产		3,450.00	2,380,494.35
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		30,233.94	393,039.78
递延所得税资产		129,514.61	157,109.31
其他非流动资产			
非流动资产合计		524,702,831.21	507,884,125.62
资产总计		1,011,263,211.39	2,306,822,715.15

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

母公司资产负债表（续）

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年12月31日　　单位：人民币元

项　　目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		100,085,555.56	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		2,179,837.25	2,392,077.72
预收款项		123,306.30	
合同负债		5,870,273.05	78,579,801.28
应付职工薪酬		1,568.30	10,000.00
应交税费		117,929,569.23	125,915,156.57
其他应付款		477,169,785.28	620,749,479.71
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		117,118.83	1,102,493,636.09
其他流动负债		306,451.77	3,941,928.49
流动负债合计		703,783,465.57	1,934,082,079.86
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		417,713.47	529,072.61
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		129,514.61	157,109.31
其他非流动负债			
非流动负债合计		547,228.08	686,181.92
负债合计		704,330,693.65	1,934,768,261.78
股东权益：			
股本		853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		7,408,634.20	7,408,634.20
未分配利润		-564,987,495.46	-499,865,559.83
股东权益合计		306,932,517.74	372,054,453.37
负债和股东权益总计		1,011,263,211.39	2,306,822,715.15

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

合 并 利 润 表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项　　目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		1,558,168,208.15	3,272,370,647.53
减：营业成本	五、（三十七）	1,243,866,136.48	2,724,122,553.43
税金及附加	五、（三十八）	21,523,930.92	80,496,092.83
销售费用	五、（三十九）	12,537,509.07	68,357,838.22
管理费用	五、（四十）	160,599,210.41	216,299,514.54
研发费用	五、（四十一）	9,780,958.49	10,765,945.05
财务费用	五、（四十二）	24,963,540.53	134,642,153.85
其中：利息费用		29,278,647.93	179,153,659.51
利息收入		6,338,068.88	59,294,366.77
加：其他收益	五、（四十三）	6,504,184.09	8,924,382.69
投资收益（损失以“－”号填列）	五、（四十四）	3,232,040.01	1,516,338.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,530,845.91	941,808.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五、（四十五）	-20,005,465.50	-4,507,892.75
信用减值损失（损失以“－”号填列）	五、（四十六）	-35,981,196.30	-7,740,536.81
资产减值损失（损失以“－”号填列）	五、（四十七）	-28,207.66	-8,225,360.77
资产处置收益（损失以“－”号填列）	五、（四十八）	2,552,509.00	2,792,696.69
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		41,170,785.89	30,446,177.31
加：营业外收入	五、（四十九）	1,132,116.05	5,361,584.42
减：营业外支出	五、（五十）	2,084,084.78	1,881,982.32
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		40,218,817.16	33,925,779.41
减：所得税费用	五、（五十一）	20,161,246.53	49,144,110.66
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		20,057,570.63	-15,218,331.25
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		20,057,570.63	-15,218,331.25
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）		15,574,414.71	-62,959,081.25
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		4,483,155.92	47,740,750.00
五、其他综合收益的税后净额		232,726.28	16,505,736.82
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		232,726.28	16,505,736.82
1.不能重分类进损益的其他综合收益		232,726.28	16,505,736.82
（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		232,726.28	16,505,736.82
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		20,290,296.91	1,287,405.57
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		15,807,140.99	-46,453,344.43
（二）归属于少数股东的综合收益总额		4,483,155.92	47,740,750.00
七、每股收益			
（一）基本每股收益		0.02	-0.07
（二）稀释每股收益		0.02	-0.07

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

母公司利润表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项　　目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、（四）	82,262,584.79	138,711,592.80
减：营业成本	十四、（四）	67,617,249.76	41,897,676.32
税金及附加		13,558,802.93	57,201,382.73
销售费用			45,796.26
管理费用		4,851,523.63	48,580,737.71
研发费用			
财务费用		22,159,530.45	69,658,006.76
其中：利息费用		25,365,248.36	214,204,272.65
利息收入		3,233,145.29	157,215,476.70
加：其他收益		49,434.78	193,145.55
投资收益（损失以“－”号填列）	十四、（五）	662,076.17	-255,669.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-430,199.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-20,005,465.50	-4,507,892.75
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-21,963,855.23	-5,911,711.09
资产减值损失（损失以“－”号填列）			-8,225,360.77
资产处置收益（损失以“－”号填列）		1,623,235.70	2,555,400.93
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-65,559,096.06	-94,824,094.30
加：营业外收入		437,549.19	227,456.84
减：营业外支出		388.76	43,001.03
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-65,121,935.63	-94,639,638.49
减：所得税费用			530,775.18
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-65,121,935.63	-95,170,413.67
（一） 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-65,121,935.63	-95,170,413.67
（二） 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			10,942,267.31
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			10,942,267.31
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			10,942,267.31
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-65,121,935.63	-84,228,146.36
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

合并现金流量表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项　目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,527,921,581.43	2,244,630,716.25
收到的税费返还		89,164.71	657,798.22
收到其他与经营活动有关的现金	五、（五十二）	825,540,240.43	332,222,793.06
经营活动现金流入小计		2,353,550,986.57	2,577,511,307.53
购买商品、接受劳务支付的现金		547,561,884.23	864,276,645.60
支付给职工以及为职工支付的现金		780,842,074.14	839,001,668.98
支付的各项税费		129,045,870.09	380,052,399.85
支付其他与经营活动有关的现金	五、（五十二）	677,009,213.85	623,101,770.66
经营活动现金流出小计		2,134,459,042.31	2,706,432,485.09
经营活动产生的现金流量净额		219,091,944.26	-128,921,177.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,009,080,570.67
取得投资收益收到的现金		662,076.17	231,816.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,059,558.95	723,059.07
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			400,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	五、（五十二）		115,496,353.97
投资活动现金流入小计		4,721,635.12	1,125,931,799.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,809,126.91	7,517,436.24
投资支付的现金		592,026.09	46,105,917.59
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、（五十二）	16,986.91	478,871,052.86
投资活动现金流出小计		5,418,139.91	532,494,406.69
投资活动产生的现金流量净额		-696,504.79	593,437,393.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		7,340,000.00	4,170,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,340,000.00	4,170,000.00
取得借款收到的现金		100,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（五十二）	711,470,000.00	6,240,881,374.36
筹资活动现金流入小计		818,810,000.00	6,245,051,374.36
偿还债务支付的现金		1,100,000,000.00	1,954,380,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,663,958.99	645,428,937.14
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		495,415.08	1,403,082.05
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（五十二）	328,868,788.51	6,206,653,970.69
筹资活动现金流出小计		1,456,532,747.50	8,806,462,907.83
筹资活动产生的现金流量净额		-637,722,747.50	-2,561,411,533.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-419,327,308.03	-2,096,895,317.98
加：期初现金及现金等价物余额		925,884,190.76	3,022,779,508.74
六、期末现金及现金等价物余额		506,556,882.73	925,884,190.76

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

母公司现金流量表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,148,372.37	184,169,137.21
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		647,245,554.62	672,169,537.00
经营活动现金流入小计		656,393,926.99	856,338,674.21
购买商品、接受劳务支付的现金		449,099.37	4,026,174.91
支付给职工以及为职工支付的现金		2,557,693.15	23,464,187.11
支付的各项税费		29,953,133.75	178,563,360.10
支付其他与经营活动有关的现金		440,705,985.93	1,445,834,798.95
经营活动现金流出小计		473,665,912.20	1,651,888,521.07
经营活动产生的现金流量净额		182,728,014.79	-795,549,846.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			4,756,027,580.68
取得投资收益收到的现金		662,076.17	389,731,816.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,044,368.73	561,803.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,064,467,800.00
收到其他与投资活动有关的现金			693,493,734.06
投资活动现金流入小计		4,706,444.90	7,904,282,733.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,187.75	374,393.26
投资支付的现金		592,026.09	672,553,095.60
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			40,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		640,213.84	712,927,488.86
投资活动产生的现金流量净额		4,066,231.06	7,191,355,244.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		100,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		710,000,000.00	1,300,000,000.00
筹资活动现金流入小计		810,000,000.00	1,300,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,100,000,000.00	1,695,470,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,158,811.97	221,566,993.15
支付其他与筹资活动有关的现金		294,137,544.00	5,717,260,467.09
筹资活动现金流出小计		1,421,296,355.97	7,634,297,460.24
筹资活动产生的现金流量净额		-611,296,355.97	-6,334,297,460.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-424,502,110.12	61,507,937.81
加：期初现金及现金等价物余额		469,127,348.57	407,619,410.76
六、期末现金及现金等价物余额		44,625,238.45	469,127,348.57

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

合并股东权益变动表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	本期												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	853,460,723.00				204,785,429.58		673,994.51		16,147,517.09	-631,512,617.63	443,555,046.55	30,362,055.27	473,917,101.82
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	853,460,723.00				204,785,429.58		673,994.51		16,147,517.09	-631,512,617.63	443,555,046.55	30,362,055.27	473,917,101.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					952,461.93		232,726.28			15,574,414.71	16,759,602.92	9,401,980.18	26,161,583.10
（一）综合收益总额							232,726.28			15,574,414.71	15,807,140.99	4,483,155.92	20,290,296.91
（二）股东投入和减少资本					952,461.93						952,461.93	6,662,555.35	7,615,017.28
1.股东投入的普通股												6,215,000.00	6,215,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					952,461.93						952,461.93	447,555.35	1,400,017.28
（三）利润分配												-1,743,731.09	-1,743,731.09
1.提取盈余公积													
2.对股东的分配												-1,743,731.09	-1,743,731.09
3.其他													
（四）股东权益内部结转													
1.资本公积转增股本													
2.盈余公积转增股本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	853,460,723.00	-	-	-	205,737,891.51	-	906,720.79	-	16,147,517.09	-615,938,202.92	460,314,649.47	39,764,035.45	500,078,684.92

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

6-1-16

合并股东权益变动表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	上期												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	853,460,723.00				19,251,758.11		11,075,879.14		238,353,604.97	-784,156,417.43	337,985,547.79	1,465,650,133.54	1,803,635,681.33
加：会计政策变更										794,686.34	794,686.34	47,889.08	842,575.42
前期差错更正													
同一控制下企业合并					178,908,094.69					187,900,573.26	366,808,667.95	45,528,862.01	412,337,529.96
其他													
二、本年期初余额	853,460,723.00				198,159,852.80		11,075,879.14		238,353,604.97	-595,461,157.83	705,588,902.08	1,511,226,884.63	2,216,815,786.71
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					6,625,576.78		-10,401,884.63		-222,206,087.88	-36,051,459.80	-262,033,855.53	-1,480,864,829.36	-1,742,898,684.89
（一）综合收益总额					-		16,505,736.82			-62,959,081.25	-46,453,344.43	47,740,750.00	1,287,405.57
（二）股东投入和减少资本					6,625,576.78				-222,206,087.88	-	-215,580,511.10	-13,175,961.33	-228,756,472.43
1.股东投入的普通股												4,170,000.00	4,170,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					6,625,576.78				-222,206,087.88		-215,580,511.10	-17,345,961.33	-232,926,472.43
（三）利润分配												-1,592,519.27	-1,592,519.27
1.提取盈余公积													
2.对股东的分配												-1,592,519.27	-1,592,519.27
3.其他													
（四）股东权益内部结转							-26,907,621.45			26,907,621.45			
1.资本公积转增股本													
2.盈余公积转增股本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益							-26,907,621.45			26,907,621.45			
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他												-1,513,837,098.76	-1,513,837,098.76
四、本期期末余额	853,460,723.00				204,785,429.58		673,994.51		16,147,517.09	-631,512,617.63	443,555,046.55	30,362,055.27	473,917,101.82

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

母公司股东权益变动表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-499,865,559.83	372,054,453.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-499,865,559.83	372,054,453.37
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-65,121,935.63	-65,121,935.63
（一）综合收益总额										-65,121,935.63	-65,121,935.63
（二）股东投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对股东的分配											
3.其他											
（四）股东权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-564,987,495.46	306,932,517.74

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

母公司股东权益变动表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司　　2024年度　　单位：人民币元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		11,075,879.14		229,614,722.08	-426,713,292.61	678,488,687.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00		11,075,879.14		229,614,722.08	-426,713,292.61	678,488,687.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-11,075,879.14		-222,206,087.88	-73,152,267.22	-306,434,234.24
（一）综合收益总额							10,942,267.31			-95,170,413.67	-84,228,146.36
（二）股东投入和减少资本									-222,206,087.88		-222,206,087.88
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他									-222,206,087.88		-222,206,087.88
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对股东的分配											
3.其他											
（四）股东权益内部结转							-22,018,146.45			22,018,146.45	
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益							-22,018,146.45			22,018,146.45	
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-499,865,559.83	372,054,453.37

公司负责人：卢志瑜　　主管会计工作负责人：金沅武　　会计机构负责人：何晓婷

6-1-19

广州珠江发展集团股份有限公司
财务报表附注

（除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元）

一、企业的基本情况

(一)企业注册地、组织形式和总部地址

广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”或“珠江股份”）系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字[1992]10 号文批准，由广州珠江实业总公司（后更名为广州珠江实业集团有限公司）作为发起人，由全民所有制企业改组成立为股份有限公司，并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为：440101000083068。现持有统一社会信用代码为 9144010119048157XD 的营业执照。

1993 年 10 月 28 日，公司在上海证券交易所上市，股票代码：600684，经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 85,346.0723 万股，注册资本为 85,346.0723 万元，注册地址：广州市越秀区环市东路 371-375 号世界贸易中心大厦南塔 11 楼 S1101-05、S1118-24 房，母公司为广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠江实业集团”），珠江实业集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二)企业的业务性质和主要经营活动

公司主营业务为城市服务、文体服务、多业态服务。主要产品和服务为城市生活服务、城市公建服务、广告推广服务、体育馆管理服务、体育馆运营及相关配套服务、酒店管理服务、不动产租售服务等。

(三)财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 3 月 31 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

三、重要会计政策和会计估计

(一)本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况、2024 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二)会计期间

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

(三)营业周期

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

(四)记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五)重要性标准确定的方法和选择依据

1.财务报表项目的重要性

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

2.财务报表项目附注明细项目的重要性

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

项　　目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	占相应应收款项金额的 10%以上，且金额超过 100 万元
重要的应收款项核销	占相应应收款项 10%以上，且金额超过 100 万元
账龄超过 1 年以上的重要应付账款及其他应付款	占应付账款或其他应付款余额 10%以上，且金额超过 100 万元
重要的租赁合同	年租金金额不小于当期利润总额的 10%，但至少披露前 5 大。

项　目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司净资产占合并报表净资产 5%以上，且营业收入占合并报表营业收入的 5%以上
重要的合营企业或联营企业	账面价值占合并报表总资产 5%以上，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润的 10%以上
重要的债务重组	资产总额、负债总额占合并报表相应项目的 10%以上，且绝对金额超过 1000 万元，或对净利润影响占比 10%以上。
重要的资产置换和资产转让及出售	资产总额、净资产、营业收入、净利润占合并报表相应项目的 10%以上，且绝对金额超过 1000 万元（净利润绝对金额超过 100 万元）
重要的或有事项	金额超过 1000 万元，且占合并报表净资产绝对值 10%以上

(六)企业合并

1.同一控制下的企业合并

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

2.非同一控制下的企业合并

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

(七)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1.控制的判断标准

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

2.合并财务报表的编制方法

（1）统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（2）合并财务报表抵销事项

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

（3）合并取得子公司会计处理

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

（4）处置子公司的会计处理

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

(八)合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1.合营安排的分类

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

2.共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业

会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。

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

3.合营企业的会计处理

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

(九)现金及现金等价物的确定标准

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

(十)金融工具

1. 金融工具的分类、确认和计量

（1）金融资产

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，本公司将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产。管理此类金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。该类金融资产后续按照实际利率法确认利息收入。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。管理此类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，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。该类金融资产后续按照公允价值计量，且其变动计入其他综合收益，但按照实际利率法计算的利息收入、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。将持有的未划分为以摊余成本计量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，以公允价值计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，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。该指定一经做出，不

得撤销。

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

（2）金融负债

金融负债于初始确认时分类为：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值进行后续计量，形成的利得或损失计入当期损益。

②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。

③不属于前述情形的财务担保合同，以及不属于第一种情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。该类负债以按照金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

④以摊余成本计量的金融负债。该类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

2.金融工具的公允价值的确认方法

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，采用估值技术确定其公允价值。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

3.金融工具的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：（1）收取金融资产现金流量的合同权利终止；（2）金融资产已转移，且符合终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分得以解除的，终止确认已解除的部分。如果现有负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款被实质性修改，终止确认现有金融负债，并同时确认新金融负债。以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。

（十一） 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1.预期信用损失的范围

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

2.预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

3.预期信用损失的会计处理方法

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

（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：

珠江股份（不含广州珠江城市管理服务集团股份有限公司）：

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

珠江城市服务（全称广州珠江城市管理服务集团股份有限公司）：

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

（4）账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

①房地产板块的账龄组合

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

②物业服务及文体运营板块账龄组合

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

（十二）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。主要包括开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他等。

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

2.发出存货的计价方法

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

3.存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

4.低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

5.周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

6. 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。

（十三）合同资产和合同负债

1.合同资产

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

2.合同负债

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

（十四）持有待售和终止经营

1.划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别，并满足下列条件：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后

方可出售的，应当已经获得批准。

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

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用的《企业会计准则-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

2.终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。在附注中披露终止经营的收入、费用、利润总额、所得税费用（收益）和净利润，终止经营的资产或处置组确认的减值损失及其转回金额，终止经营的处置损益总额、所得税费用（收益）和处置净损益，终止经营的经营活动、投资活动和筹资活动现金流量净额，归属于母公司所有者的持续经营损益和终止经营损益。

（十五）长期股权投资

1.共同控制、重大影响的判断标准

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。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。

2.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债务重组准则有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本按照非货币性资产交换准则有关规定确定。

3.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。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，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。

（十六）投资性房地产

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

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

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

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
土地使用权	40.00	0.00	2.50
房屋建筑物	证载剩余年限	0.00-4.00	1.37 以上

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

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

（十七）固定资产

1.固定资产确认条件

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

2.固定资产折旧方法

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	证载剩余年限	0-10	1.29 以上
运输设备	4-10	0-10	9.5-25
机器设备	4.5-5	0-10	18-22.04
电子设备	3.00	0-5	31.67-33.33
办公设备	4.5-5	0-10	18-22.04
其他设备	4.5-5	0-10	18-22.04

（十八）在建工程

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

（十九）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

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

2.资本化金额计算方法

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

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

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

(二十)无形资产

1.无形资产的计价方法

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

2.使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限无形资产采用下表列示进行摊销，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。

使用寿命有限的无形资产的使用寿命及其确定依据和摊销方法：

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

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

判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

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

3.研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

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

(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、使用权资产、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)职工薪酬

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

1.短期薪酬的会计处理方法

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。

(二十四)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。

(二十五)收入

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

履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。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。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本公司从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司按照业务类型确定的收入确认具体原则和计量方法：

1.房地产销售合同

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

2.服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含城市服务、文体运营服务和工程建造服务等履约义务。

对于城市服务的物业管理和文体运营的体育场馆管理及运营、系列体育比赛组成的长期赛事经营、体育场馆广告业务等由于客户在公司履约的同时即取得并消耗公司服务履约所带来的经济利益，公司将其作为在某一时段履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

对于城市服务的上门维修维护服务、餐饮服务和文体运营的单次或短期体育赛事经营、零星体育用品销售等由于公司向客户提供服务以客户消耗完该服务的时点为完成交付，公司将其作为某一时点履行的履约义务。

(二十六)合同成本

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

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：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；该成本增加了未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十七)政府补助

1.政府补助的类型及会计处理

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

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

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益。确认为

递延收益的金额，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

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

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

2.政府补助确认时点

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

(二十八)递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税的确认

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

2.递延所得税的计量

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。

3.递延所得税的净额抵销依据

同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得

税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十九)租赁

本公司在合同开始日，将评估合同是否为租赁或包含租赁。如果合同中一方让渡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对价，则该合同为租赁或包含租赁。

1.承租人的会计处理

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

（1）使用权资产

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

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

（2）租赁负债

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

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

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

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

3.作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

(三十) 重要会计政策变更、会计估计变更

无。

四、税项

(一)主要税种及税率

税　项	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	15%、20%、25%
土地增值税	土地增值额或预征	超率累进税率
房产税	租金收入或房产余值	1.2%、12%

(二)不同纳税主体的税率分别为：

纳税主体名称	税率
广州珠江体育文化发展股份有限公司	15%
广州珠实智美环境服务有限公司	20%
广州市城镇物业管理有限公司	20%
广州广房集团物业管理有限责任公司	20%
广州华侨物业发展有限公司	20%
广州江穗文化传播有限公司	20%
广州市江顺工程建设有限公司	20%
广州珠江酒店发展有限公司	20%
广州同德物业发展有限公司	20%
广州珠江伟富达物业代理有限公司	20%
武汉珠江物业酒店管理有限公司	20%
阳江市阳珠城市服务有限公司	20%
广州市怡康物业管理有限公司	20%
广州市东建物业管理有限公司	20%

广州江盾保安服务有限公司	20%
西安珠实城市管理服务有限公司	20%
广州江富投资管理有限公司	20%
三亚珠江娱乐有限公司	20%
晋江珠江体育文化发展有限公司	20%
衢州珠江文体发展有限公司	20%
温州珠江文体发展有限公司	20%
安顺珠江体育文化发展有限公司	20%
日照珠江体育文化发展有限公司	20%
昆明珠江体育文化发展有限公司	20%
枣庄名珠体育文化发展有限公司	20%
广州南实体育发展有限公司	20%
重庆珠江体育文化发展有限公司	20%
广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	20%
广州珠江文体智慧科技有限公司	20%
济宁珠江体育文化发展有限公司	20%
杭州珠江体育文化发展有限公司	20%
广州车智泊装备科技有限公司	20%
广州珠实鸿骏食品有限公司	20%
北京江亿物业服务有限公司	20%
湖南珠江体育文化发展有限公司	20%
汕头珠江体育文化发展有限公司	20%
广州白云珠江文体运营管理有限公司	20%
广州珠实盟虎体育发展有限公司	20%
其他公司	25%

(三)重要税收优惠及批文

1.增值税相关税收优惠及批文

（1）根据《财政部税务总局公告 2023 年第 1 号财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的相关规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税;适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

（2）根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告财政部税务总局公告》（2022 年第 10 号）的规定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印

花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

2.所得税相关税收优惠及批文

（1）根据国家税务总局发布的《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》（国税函[2009]203 号）规定，认定（复审）合格的高新技术企业，自认定（复审）批准的有效期当年开始，可申请享受企业所得税优惠。企业取得省、自治区、直辖市、计划单列市高新技术企业认定管理机构颁发的高新技术企业证书后，可持“高新技术企业证书”及其复印件和有关资料，向主管税务机关申请办理减免税手续。手续办理完毕后，高新技术企业可按 15%的税率进行所得税预缴申报或享受过渡性税收优惠。广州珠江体育文化发展股份有限公司属于高新技术企业，取得高新技术证书号为 GR202244007749，自 2022 年 12 月 22 日至 2025 年 12 月 21 日三年有效。

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

3.其他相关税收优惠及批文

根据《财政部关于调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税〔2019〕46 号）的相关规定，自 2019 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对归属中央收入的文化事业建设费，按照缴纳义务人应缴费额的 50%减征；对归属地方收入的文化事业建设费，各省（区、市）财政、党委宣传部门可以结合当地经济发展水平、宣传思想文化事业发展等因素，在应缴费额 50%的幅度内减征。

五、合并财务报表重要项目注释

(一)货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	48,594.52	72,502.47
银行存款	506,508,288.21	925,811,688.29
其他货币资金	5,298,524.39	215,470,924.05
合计	511,855,407.12	1,141,355,114.81

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
冻结款项	3,348,759.00	1,923,712.89
履约保证金	1,890,000.00	211,452,624.53
贷款保证金		1,635,001.32

其他	59,765.39	459,585.31
合计	5,298,524.39	215,470,924.05

(二)交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
1. 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	49,138,506.55	68,551,945.96
其中：权益工具投资	49,138,506.55	68,551,945.96
合计	49,138,506.55	68,551,945.96

1.权益工具投资明细

项目（股票简称）	期末余额	期初余额
益佰制药	30,921,992.68	49,423,072.57
尔康制药	13,099,929.90	15,126,178.05
奥瑞德	2,465,336.70	2,057,682.60
华泰紫金天天发 A	2,244,999.87	1,634,057.94
中国平安	406,247.40	310,954.80
合计	49,138,506.55	68,551,945.96

(三)应收账款

1. 应收账款按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	305,653,654.05	250,143,387.55
1 至 2 年	48,485,374.00	40,740,957.87
2 至 3 年	29,933,416.65	6,941,408.68
3 至 4 年	2,176,342.90	1,010,221.21
4 至 5 年	707,746.61	6,931,678.27
5 年以上	7,578,129.46	973,490.60
小计	394,534,663.67	306,741,144.18
减：坏账准备	39,990,296.02	27,004,724.24
合计	354,544,367.65	279,736,419.94

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
按单项评估计提坏账准备的应收账款	9,442,680.41	2.39	9,442,680.41	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	385,091,983.26	97.61	30,547,615.61	7.93
其中：组合 1：账龄组合	385,091,983.26	97.61	30,547,615.61	7.93
合计	394,534,663.67	100.00	39,990,296.02	10.14

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
按单项评估计提坏账准备的应收账款	7,135,107.05	2.33	7,135,107.05	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	299,606,037.13	97.67	19,869,617.19	6.63
其中：组合 1：账龄组合	299,606,037.13	97.67	19,869,617.19	6.63
合计	306,741,144.18	100.00	27,004,724.24	8.80

（1） 期末单项评估计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率(%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,566,953.64	6,566,953.64	5 年以上	100.00	预计无法收回
广州市越秀区房屋管理局	2,000,000.00	2,000,000.00	2-3 年	100.00	预计无法收回
广东洛神影视文化广告有限公司	499,722.45	499,722.45	5 年以上	100.00	预计无法收回
安徽力天射击有限公司	307,573.36	307,573.36	1-2 年、2-3 年	100.00	预计无法收回
广州市广源实业总公司	68,430.96	68,430.96	3-4 年	100.00	预计无法收回
合计	9,442,680.41	9,442,680.41	——	100.00	——

（续）期初单项评估计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率（%）	计提理由
广东洛神影视文化广告有限公司	499,722.45	499,722.45	5 年以上	100.00	预计无法收回
广州市广源实业总公司	68,430.96	68,430.96	2-3 年	100.00	预计无法收回
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,566,953.64	6,566,953.64	4-5 年	100.00	预计无法收回
合计	7,135,107.05	7,135,107.05	——	100.00	——

（2） 按组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1：账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备	账面余额	预期信用损失率(%)	坏账准备
1 年以内	305,653,654.05	5.00	15,276,236.62	250,143,387.55	4.98	12,462,970.33
1 至 2 年	48,467,964.19	10.00	4,846,796.43	40,740,957.87	10.00	4,074,095.08
2 至 3 年	27,643,253.10	30.00	8,292,975.93	6,872,977.72	30.00	2,061,893.32
3 至 4 年	2,107,911.94	50.00	1,053,955.97	1,010,221.21	50.00	505,110.61
4 至 5 年	707,746.61	80.00	566,197.29	364,724.63	80.00	291,779.70

5 年以上	511,453.37	100.00	511,453.37	473,768.15	100.00	473,768.15
合计	385,091,983.26	7.93	30,547,615.61	299,606,037.13	6.63	19,869,617.19

3. 坏账准备情况

类别	期初余额	本期计提	本期收回或转回	本期核销	其他变动	期末余额
按单项评估计提坏账准备	7,135,107.05	2,307,573.36				9,442,680.41
按账龄组合计提坏账准备	19,869,617.19	10,794,836.12	43,495.89		-73,341.81	30,547,615.61
合计	27,004,724.24	13,102,409.48	43,495.89		-73,341.81	39,990,296.02

4. 本期实际核销的应收账款金额

无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
衢州宝冶体育建设运营有限公司	24,335,360.00		24,335,360.00	6.17	2,582,528.00
西安汉长安城未央宫遗址公园运营管理有限公司	18,977,095.93		18,977,095.93	4.81	948,854.79
晋江中运体育建设发展有限公司	14,488,534.01		14,488,534.01	3.67	3,575,746.10
北京大麦文化传媒发展有限公司	12,806,167.06		12,806,167.06	3.25	640,308.35
广州市从化区温泉镇人民政府	11,383,071.27		11,383,071.27	2.89	640,135.24
合计	81,990,228.27		81,990,228.27	20.79	8,387,572.48

(四)预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内	8,339,216.58	93.15	5,897,350.44	89.96
1 至 2 年	595,979.92	6.66	405,134.41	6.18
2 至 3 年	17,012.00	0.19	23,364.97	0.36
3 年以上			229,418.45	3.50
合计	8,952,208.50	100.00	6,555,268.27	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前 5 名单位情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）

广西电网有限责任公司南宁供电局	820,501.87	9.17
泉州钻石酒店有限公司福建晋江分公司	500,000.00	5.59
广州市耀纳舞台科技有限公司	449,557.52	5.02
无锡文远知行智能科技有限公司	357,657.08	4.00
株洲奥黄体育发展有限公司	344,602.40	3.85
合计	2,472,318.87	27.63

(五)其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	775,026.39	
其他应收款项	776,392,657.71	1,331,623,097.77
减：坏账准备	359,118,896.52	338,082,800.28
合计	418,048,787.58	993,540,297.49

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收股利-其他	775,026.39	
合计	775,026.39	

2. 其他应收款项

（1） 其他应收款项-按款项性质分类列示

项目	期末余额	期初余额
往来款	721,605,332.67	714,159,675.85
备用金	5,983,108.41	4,552,248.70
保证金	13,119,989.47	560,134,700.90
押金	4,049,580.70	5,103,453.80
物业维修基金	1,389,696.90	7,019,173.64
代垫款	22,399,467.98	25,630,091.04
其他	7,845,481.58	15,023,753.84
减：坏账准备	359,118,896.52	338,082,800.28
合计	417,273,761.19	993,540,297.49

（2） 其他应收款项按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	42,457,178.97	56,217,646.12
1 至 2 年	17,052,360.49	11,887,564.32
2 至 3 年	11,555,683.14	557,166,887.95
3 至 4 年	7,167,479.43	357,777,461.14
4 至 5 年	355,857,346.08	380,123.93
5 年以上	342,302,609.60	348,193,414.31
减：坏账准备	359,118,896.52	338,082,800.28

合计	417,273,761.19	993,540,297.49

（3） 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	9,744,036.60		328,338,763.68	338,082,800.28
年初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	987,259.98		21,935,022.73	22,922,282.71
本期转回				
本期核销			1,780,000.00	1,780,000.00
其他变动	-106,186.47			-106,186.47
期末余额	10,625,110.11		348,493,786.41	359,118,896.52

其中：第三阶段已发生信用减值的其他应收款明细

单位名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	划分原因
广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00	16,376,407.33	4.68	预计部分不能收回
广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	307,155,061.48	91.44	预计不能收回
广东亿华房地产开发有限公司	17,317,106.05	17,317,106.05	100.00	预计不能收回
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	预计不能收回
惠州市鑫思海实业有限公司	1,461,725.72	1,461,725.72	100.00	收回可能性极低
其他	1,155,264.16	1,155,264.16	100.00	预计不能收回
合计	710,880,939.08	348,493,786.41	49.02	——

（4）坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提	328,338,763.68	21,935,022.73		1,780,000.00		348,493,786.41
信用风险组合	9,744,036.60	987,259.98			-106,186.47	10,625,110.11
合计	338,082,800.28	22,922,282.71		1,780,000.00	-106,186.47	359,118,896.52

本期无重要的其他应收款坏账准备转回或收回情况

（5）本期实际核销的其他应收款项情况

单位名称	款项性	核销金额	核销原因	核销程序	是否关联

	质				方产生
广州市房地产物业公司	往来款	1,780,000.00	款项无法收回	珠江股份董事会 2024 年第九次会议审议通过	否
合计	——	1,780,000.00	——	——	——

由于广州市房地产物业公司被依法吊销已无法收回，经珠江股份董事会 2024 年第九次会议审议通过核销。

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额比例（%）	坏账准备
广州中侨置业投资控股集团有限公司	往来款	350,000,000.00	4-5 年	45.08	16,376,407.33
广州东湛房地产开发有限公司	往来款	335,918,621.48	5 年以上	43.27	307,155,061.48
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	17,317,106.05	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	2.23	17,317,106.05
广州市盛唐房地产开发有限公司	往来款	5,028,221.67	3-4 年、4-5 年	0.65	5,028,221.67
广西旅发洪泉智慧城市运营管理有限公司	其他	3,661,565.88	1 年以内、1-2 年	0.47	257,078.29
合计	——	711,925,515.08	——	91.70	346,133,874.82

(六)存货

1. 存货的分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	815,618.76	3,036.00	812,582.76	531,581.11	3,036.00	528,545.11
周转材料	1,773,432.01		1,773,432.01	2,006,599.40		2,006,599.40
合同履约成本	10,457,866.66		10,457,866.66	224,355.03		224,355.03
开发产品	4,418,517.88	311,917.87	4,106,600.01	100,160,395.09	8,178,274.83	91,982,120.26
周转房	1,093,165.04		1,093,165.04	1,140,605.70		1,140,605.70
合计	18,558,600.35	314,953.87	18,243,646.48	104,063,536.33	8,181,310.83	95,882,225.50

2. 存货跌价准备和合同履约成本减值准备的增减变动情况

（1） 存货跌价准备和合同履约成本减值准备的分类

存货项目	年初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	3,036.00	28,207.66		28,207.66		3,036.00
开发产品	8,178,274.83			1,183,108.33	6,683,248.63	311,917.87
合计	8,181,310.83	28,207.66		1,211,315.99	6,683,248.63	314,953.87

3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末跌价准备
珠江璟园项目	2014/1/1	91,595,068.95		87,563,602.38	4,031,466.57	311,917.87
颐德大厦项目	2017/1/1	387,051.31			387,051.31	
合计		91,982,120.26		87,563,602.38	4,418,517.88	311,917.87

4. 周转房

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
站前小区 6 号楼	201,282.96		10,041.12	191,241.84
站前小区 7 号楼	509,989.75		23,595.36	486,394.39
西华路房产	324,559.69		10,441.92	314,117.77
百事佳西二街 7 号 104 房	36,240.57		1,162.80	35,077.77
百事西二街 7 号 201 房	68,532.73		2,199.46	66,333.27
合　计	1,140,605.70		47,440.66	1,093,165.04

(七)一年内到期的非流动资产

项　目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资（附注五、（九））	10,129,300.00	10,129,300.00
合　计	10,129,300.00	10,129,300.00

(八)其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	9,947,586.04	7,988,247.13
预缴税费	7,040,975.40	4,165,632.24
其他	-	207,661.78
合 计	16,988,561.44	12,361,541.15

(九)债权投资

1. 债权投资的分类

项　目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款						
广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00
减：一年内到期部分	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00
合　计						

2. 重要的债权投资

项目	期末余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
委托贷款（盛唐公司）	65,000,000.00		15%	2021/6/11	65,000,000.00
债权投资减值准备	54,870,700.00				

项目	期末余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
合计	10,129,300.00	——	——	——	

项目	期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
委托贷款 （盛唐公司）	65,000,000.00		15%	2021/6/11	65,000,000.00
债权投资减值准备	54,870,700.00				
合计	10,129,300.00	——	——	——	

3. 减值准备计提情况

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期损失	整个存续期预期信用损失（未发生减值）	整个存续期预期信用损失（已发生减值）	
2024 年 1 月 1 日余额			54,870,700.00	54,870,700.00
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额			54,870,700.00	54,870,700.00

4. 减值准备变动情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
委托贷款 （盛唐公司）	54,870,700.00					54,870,700.00
合计	54,870,700.00					54,870,700.00

(十)长期股权投资

1. 长期股权投资的情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动金额								期末余额	期末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
对合营企业投资	174,227.29			-1,843.29						172,384.00	102,871.20
对联营企业投资	147,690,777.64			2,532,689.20						150,223,466.84	
合计	147,865,004.93			2,530,845.91						150,395,850.84	102,871.20

（1） 合营企业

被投资单位	年初数	本期增减变动金额								期末数	期末减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
三亚浪琴坞美疗中心有限公司	174,227.29			-1,843.29						172,384.00	102,871.20
合计	174,227.29			-1,843.29						172,384.00	102,871.20

（2） 联营企业

被投资单位	年初数	本期增减变动金额								期末数	期末 减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
三亚珠江温泉度假区有限公司	1,704,567.53			-138,064.41						1,566,503.12	
广州市机场安置区物业管理有限公司	2,627,947.07			-139,774.64						2,488,172.43	
衢州宝冶体育建设运营有限公司	22,346,449.08			-1,072,380.92						21,274,068.16	
晋江中运体育建设发展有限公司	83,026,087.09			3,683,989.50						86,710,076.59	
开封市广珠文化体育建设发展有限公	36,426,490.72			378.56						36,426,869.28	

司											
遵义珠江体育文化发展有限公司	1,559,236.15			198,541.11						1,757,777.26	
合计	147,690,777.64			2,532,689.20						150,223,466.84	

注：本公司持有广州市盛唐房地产开发有限公司、广州市听云轩饮食服务有限公司两家公司股权，由于其已破产清算，本公司不再对广州市盛唐房地产开发有限公司、广州市听云轩饮食服务有限公司有重大影响。

(十一)其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他	
温州中建科工奥体项目管理有限公司	5,273,647.42			273,795.62			5,547,443.04
合计	5,273,647.42			273,795.62			5,547,443.04

续）

项目	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失
温州中建科工奥体项目管理有限公司	775,026.39	1,557,143.04	
合计	775,026.39	1,557,143.04	

(十二)投资性房地产

1. 按成本计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.年初余额	97,750,228.17	97,750,228.17
2.本期增加金额	29,656,129.93	29,656,129.93
（1）外购		
（2）存货\固定资产\在建工程转入	29,656,129.93	29,656,129.93
3.本期减少金额	6,224,459.29	6,224,459.29
（1）处置	6,224,459.29	6,224,459.29
4.期末余额	121,181,898.81	121,181,898.81
二、累计折旧和累计摊销		
1.年初余额	30,101,618.47	30,101,618.47
2.本期增加金额	4,822,996.50	4,822,996.50
（1）计提或摊销	4,822,996.50	4,822,996.50
3.本期减少金额	1,765,825.04	1,765,825.04
（1）处置	1,765,825.04	1,765,825.04
4.期末余额	33,158,789.93	33,158,789.93
三、减值准备		
1.年初余额	47,085.94	47,085.94
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	47,085.94	47,085.94
（1）处置	47,085.94	47,085.94

4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	88,023,108.88	88,023,108.88
2.年初账面价值	67,601,523.76	67,601,523.76

(十三)固定资产

类　别	期末余额	期初余额
固定资产	15,246,814.55	15,771,255.59
固定资产清理		
合计	15,246,814.55	15,771,255.59

（1） 固定资产类别

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值						
1.年初余额	3,545,864.59	9,998,343.40	10,300,164.68	24,644,299.74	9,594,846.13	58,083,518.54
2.本期增加金额		1,849,257.69	387,533.63	3,078,251.37	319,420.54	5,634,463.23
（1）购置		1,849,257.69	387,533.63	3,078,251.37	319,420.54	5,634,463.23
3.本期减少金额		1,006,104.47	477,120.00	3,274,357.97	293,556.32	5,051,138.76
（1）处置或报废		458,445.97	477,120.00	2,904,433.47	293,556.32	4,133,555.76
（2）其他		547,658.50		369,924.50		917,583.00
4.期末余额	3,545,864.59	10,841,496.62	10,210,578.31	24,448,193.14	9,620,710.35	58,666,843.01
二、累计折旧						
1.年初余额	1,307,914.13	5,762,785.73	7,001,269.04	24,633,537.16	3,606,756.89	42,312,262.95
2.本期增加金额	162,876.28	1,205,076.19	700,510.92	1,181,106.40	2,033,204.10	5,282,773.89
（1）计提	162,876.28	1,205,076.19	700,510.92	1,181,106.40	2,033,204.10	5,282,773.89
3.本期减少金额		871,530.70	470,690.00	2,588,860.08	243,927.60	4,175,008.38
（1）处置或报废		440,221.24	470,690.00	2,297,928.06	243,927.60	3,452,766.90
（2）其他		431,309.46		290,932.02		722,241.48
4.期末余额	1,470,790.41	6,096,331.22	7,231,089.96	23,225,783.48	5,396,033.39	43,420,028.46
三、减值准备						
1.年初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	2,075,074.18	4,745,165.40	2,979,488.35	1,222,409.66	4,224,676.96	15,246,814.55
2.年初账面价值	2,237,950.46	4,235,557.67	3,298,895.64	10,762.58	5,988,089.24	15,771,255.59

（2）截止 2024 年 12 月 31 日，暂时闲置的固定资产情况

无。

（3）截止 2024 年 12 月 31 日，通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

（4）截止 2024 年 12 月 31 日，通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

（5）截止 2024 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的固定资产

无。

(十四)使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	场地使用及其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	135,278,919.51		135,278,919.51
2.本期增加金额	53,546,497.19	2,136,554.08	55,683,051.27
（1）新增租赁	53,437,843.15	2,136,554.08	55,574,397.23
（4）其他	108,654.04		108,654.04
3.本期减少金额	61,330,834.63		61,330,834.63
（1）终止租赁	60,763,386.52		60,763,386.52
（4）其他	567,448.11		567,448.11
4.期末余额	127,494,582.07	2,136,554.08	129,631,136.15
二、累计折旧			
1.期初余额	45,616,878.06		45,616,878.06
2.本期增加金额	34,911,834.79	604,819.20	35,516,653.99
（1）计提	34,803,180.75	604,819.20	35,407,999.95
（2）其他	108,654.04		108,654.04
3.本期减少金额	25,417,918.90		25,417,918.90
（1）终止租赁	25,389,546.49		25,389,546.49
（3）其他	28,372.41		28,372.41
4.期末余额	55,110,793.95	604,819.20	55,715,613.15
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	72,383,788.12	1,531,734.88	73,915,523.00
2.期初账面价值	89,662,041.45		89,662,041.45

(十五)无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.年初余额	1,226,823.00	30,040,655.42	31,267,478.42
2.本期增加金额		945,325.32	945,325.32
（1）购置		920,525.32	920,525.32
（5）其他		24,800.00	24,800.00
3.本期减少金额		5,566,065.75	5,566,065.75
（1）处置		5,566,065.75	5,566,065.75
4.期末余额	1,226,823.00	25,419,914.99	26,646,737.99
二、累计摊销			
1.年初余额	1,226,823.00	15,849,291.01	17,076,114.01
2.本期增加金额		4,489,045.70	4,489,045.70
（1）计提		4,464,245.70	4,464,245.70
（4）其他		24,800.00	24,800.00
3.本期减少金额		4,013,295.29	4,013,295.29
（1）处置		4,013,295.29	4,013,295.29
4.期末余额	1,226,823.00	16,325,041.42	17,551,864.42
三、减值准备			
1.年初余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值		9,094,873.57	9,094,873.57
2.年初账面价值		14,191,364.41	14,191,364.41

（2）截止 2024 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十六)长期待摊费用

项目	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额
			本年摊销额	其他减少额	
装修费	4,249,457.38	1,612,649.34	2,475,563.65		3,386,543.07
其他	2,714,728.99	3,690,982.26	1,542,616.45		4,863,094.80
合计	6,964,186.37	5,303,631.60	4,018,180.10		8,249,637.87

(十七)递延所得税资产及递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产及可抵扣暂时性差异

项目	期末余额		期初余额	
	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：				
资产减值准备	9,497,414.21	53,976,552.40	8,845,725.27	40,176,745.85
可抵扣亏损	1,598,294.62	10,361,585.53	156,186.45	3,123,728.98
预提费用	230,650.00	2,613,000.00	105,650.00	2,113,000.00
租赁负债	14,048,050.46	77,728,033.30	19,370,306.80	91,085,875.38
小计	25,374,409.29	144,679,171.23	28,477,868.52	136,499,350.21
递延所得税负债：				
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	233,571.45	1,557,143.04	192,502.11	1,283,347.42
使用权资产	13,692,058.32	76,023,400.87	19,218,637.30	89,793,780.34
小计	13,925,629.77	77,580,543.91	19,411,139.41	91,077,127.76

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	586,511,831.99	540,278,388.01
可抵扣亏损	1,772,248,329.99	1,723,146,061.42
合计	2,358,760,161.98	2,263,424,449.43

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期情况

年度	期末余额	年初余额	备注
2024 年度		1,313,574.00	
2025 年度	78,594.92	843,685.54	
2026 年度	79,579.46	3,824,311.63	
2027 年度	407,774,320.97	412,160,301.83	
2028 年度	1,298,193,997.85	1,305,004,188.42	
2029 年度及以后年度	66,121,836.79		
合计	1,772,248,329.99	1,723,146,061.42	——

(十八)其他非流动资产

项　目	期末余额	期初余额
其他	550,080.00	
合　计	550,080.00	

(十九)短期借款

1. 短期借款分类

借款条件	期末余额	期初余额

信用借款	100,085,555.56	
合计	100,085,555.56	

(二十)应付账款

1. 按账龄分类

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	135,408,464.84	80.17	119,855,433.31	88.45
1 年以上	33,490,339.22	19.83	15,645,394.47	11.55
合计	168,898,804.06	100.00	135,500,827.78	100.00

2. 应付账款按款项性质分类列示

单位名称	期末余额	期初余额
应付工程款	2,162,812.60	2,292,239.58
应付购置费	1,016,089.93	274,163.98
应付服务费	165,719,901.53	132,934,424.22
合　　计	168,898,804.06	135,500,827.78

3. 账龄超过 1 年的大额应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
肇庆市卓众劳务服务有限公司	5,700,642.51	未到结算期
肇庆广祥信投资有限公司	2,446,791.75	未到结算期
肇庆市鼎端物业管理有限公司	2,203,979.81	未到结算期
肇庆市丽美清洁服务有限公司	1,712,999.93	未到结算期
广州市建筑集团有限公司	1,409,800.00	未到结算期
合 计	13,474,214.00	——

(二十一)预收款项

1. 按款项性质分类

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
预收租金	4,739,422.78	90.48	3,497,416.30	84.03
其他	498,870.87	9.52	664,802.18	15.97
合 计	5,238,293.65	100.00	4,162,218.48	100.00

2. 账龄超过 1 年的大额预收款项

无。

(二十二)合同负债

1. 按性质分类

项目	期末余额	期初余额

预收房款	5,869,821.88	78,639,661.60
物业管理项目	33,375,127.52	36,835,019.59
文体运营及推广服务	26,231,665.87	20,134,069.45
其他	451.17	6,445.89
合计	65,477,066.44	135,615,196.53

(二十三)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	92,069,185.88	669,991,269.63	688,203,485.47	73,856,970.04
离职后福利-设定提存计划	1,840,670.77	70,906,138.51	70,956,396.32	1,790,412.96
辞退福利	1,491,654.98	6,151,555.43	5,261,240.29	2,381,970.12
一年内到期的其他福利	36,660.00	1,685,600.48	1,722,260.48	
合计	95,438,171.63	748,734,564.05	766,143,382.56	78,029,353.12

2. 短期薪酬情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	90,770,160.63	584,153,443.16	602,132,182.63	72,791,421.16
职工福利费	11,424.18	17,989,550.74	18,000,974.92	
社会保险费	32,739.74	30,573,431.48	30,544,519.01	61,652.21
其中：医疗保险费	29,586.53	26,656,356.58	26,629,069.48	56,873.63
工伤保险费	2,938.60	1,704,708.35	1,702,868.37	4,778.58
生育保险费	214.61	63,537.49	63,752.10	
其他		2,148,829.06	2,148,829.06	
住房公积金	109,319.50	26,050,869.46	26,160,188.96	
工会经费和职工教育经费	1,119,244.27	8,096,447.89	8,211,795.49	1,003,896.67
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬	26,297.56	3,127,526.90	3,153,824.46	
合计	92,069,185.88	669,991,269.63	688,203,485.47	73,856,970.04

3. 设定提存计划情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,824,303.37	64,484,971.50	64,672,098.76	1,637,176.11
失业保险费	5,057.79	2,617,355.18	2,618,218.00	4,194.97
企业年金缴费	11,309.61	3,803,811.83	3,666,079.56	149,041.88
合计	1,840,670.77	70,906,138.51	70,956,396.32	1,790,412.96

(二十四)应交税费

项目	期末余额	期初余额

土地增值税	115,238,677.49	123,082,094.55
企业所得税	9,262,150.64	10,255,001.81
增值税	10,389,827.79	10,686,327.57
个人所得税	927,018.09	1,223,700.48
教育费附加（含地方教育费附加）	391,637.93	506,000.75
城市维护建设税	478,286.15	442,592.68
房产税	177,744.07	142,982.12
土地使用税	8,527.00	49,119.92
其他	235,692.38	345,463.11
合计	137,109,561.54	146,733,282.99

(二十五)其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,733,484.97	4,485,168.96
其他应付款项	610,785,687.71	768,600,895.82
合计	616,519,172.68	773,086,064.78

1. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,733,484.97	4,485,168.96
合计	5,733,484.97	4,485,168.96

2. 其他应付款

（1） 其他应付款性质

项目	期末余额	期初余额
往来款	472,367,979.13	401,984,110.86
保证金	37,431,595.56	15,112,792.87
押金	38,410,976.49	249,505,626.42
代收代付款项	30,081,917.08	42,005,681.64
定金等房地产业款	50,000.00	50,000.00
代扣代缴款项	1,596.00	746.13
应付杂项	127,756.27	13,074,852.77
公共收益	10,451,416.97	6,301,952.34
其他	21,862,450.21	40,565,132.79
合计	610,785,687.71	768,600,895.82

（2） 账龄超过 1 年的重要其他应付款项情况的说明

债权单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
中国建设银行股份有限公司广东省分行	4,387,604.82	未到结算期
阳江耀宝房地产开发有限公司	3,251,745.93	未到结算期

债权单位名称	期末余额	未偿还或未结转原因
合计	7,639,350.75	——

(二十六)一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券		1,102,386,849.33
一年内到期的租赁负债	25,245,864.37	26,119,706.58
合计	25,245,864.37	1,128,506,555.91

(二十七)其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,437,749.23	5,472,444.30
合计	1,437,749.23	5,472,444.30

(二十八)应付债券

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券		1,102,386,849.33
减：一年内到期部分		1,102,386,849.33
合计		

1. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额
中英益利-珠江实业债券投资计划	100.00	7.20	2019/1/9	5 年	1,100,000,000.00
合计					1,100,000,000.00

（续上表）

债券名称	期初余额	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中英益利-珠江实业债券投资计划	1,102,386,849.33	1,735,890.40		1,104,122,739.73	
合计	1,102,386,849.33	1,735,890.40		1,104,122,739.73	

(二十九)租赁负债

款项性质	期末余额	期初余额
租赁付款额	83,911,974.34	99,543,270.10
减：未确认融资费用	7,935,503.01	8,443,693.20
减：一年内到期的租赁负债	25,245,864.37	26,119,706.58
租赁负债净额	50,730,606.96	64,979,870.32

(三十)长期应付款

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	813,366.27	887,313.83

长期应付款	105,946.59	105,946.59
合计	919,312.86	993,260.42

其中：专项应付款

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
体育馆改造	887,313.83		73,947.56	813,366.27	维修专项基金
合计	887,313.83		73,947.56	813,366.27	——

(三十一)预计负债

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
未决诉讼		500,000.00		500,000.00	预计诉讼损失
合计		500,000.00		500,000.00	——

(三十二)股本

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

(三十三)资本公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
股本溢价	185,533,671.47			185,533,671.47
其他资本公积	19,251,758.11	952,461.93		20,204,220.04
合计	204,785,429.58	952,461.93		205,737,891.51

本期其他资本公积增加主要是本期广州市雄耀保安服务有限公司不再纳入合并范围从而调增其他资本公积 109.23 万元。

(三十四)其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	673,994.51	273,795.62			41,069.34	232,726.28		906,720.79
其他权益工具投资公允价值变动	673,994.51	273,795.62			41,069.34	232,726.28		906,720.79
（二）将重分类进损益的其他综合收益								
合计	673,994.51	273,795.62			41,069.34	232,726.28		906,720.79

(三十五)盈余公积

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	16,147,517.09			16,147,517.09
合计	16,147,517.09			16,147,517.09

(三十六)未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期未分配利润	-631,512,617.63	-784,156,417.43
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		188,695,259.60
调整后期初未分配利润	-631,512,617.63	-595,461,157.83
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,574,414.71	-62,959,081.25
其他增加		26,907,621.45
减：提取法定盈余公积		
其他减少		
期末未分配利润	-615,938,202.92	-631,512,617.63

(三十七)营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项　　目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务收入	1,554,851,899.13	1,239,146,088.74	3,212,616,328.29	2,705,646,364.29
房地产业	72,666,133.07	58,486,046.66	1,799,387,290.26	1,575,983,928.56
物业出租	11,539,403.70	8,067,314.21	33,365,210.76	29,850,805.20
物业服务	1,097,432,054.74	906,042,535.88	1,060,059,298.11	880,918,541.74
工程结算及服务收入			254,717.11	1,249,092.71
文体运营	373,214,307.62	266,550,191.99	319,549,812.05	217,643,996.08
二、其他业务收入	3,316,309.02	4,720,047.74	59,754,319.24	18,476,189.14
其他	3,316,309.02	4,720,047.74	59,754,319.24	18,476,189.14
合计	1,558,168,208.15	1,243,866,136.48	3,272,370,647.53	2,724,122,553.43

2.营业收入和营业成本按地区分类

地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广东省	1,192,879,217.44	926,603,327.38	2,600,835,499.26	2,123,687,414.05
其他地区	365,288,990.71	317,262,809.10	671,535,148.27	600,435,139.38
合计	1,558,168,208.15	1,243,866,136.48	3,272,370,647.53	2,724,122,553.43

(三十八)税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	12,499,000.78	53,236,860.14
城市维护建设税	3,941,108.69	11,179,548.92
房产税	1,692,625.57	4,420,813.80
教育费附加	1,694,046.45	4,816,553.09

印花税	321,183.00	2,648,153.58
土地使用税	88,248.32	886,152.48
地方教育附加	1,133,661.34	3,183,944.53
车船税	12,814.20	15,310.37
水利建设基金	33,244.26	
其他	107,998.31	108,755.92
合计	21,523,930.92	80,496,092.83

(三十九)销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	9,307,786.71	14,033,927.13
广告宣传费	740,046.38	6,752,605.78
委托代销手续费	631,568.40	1,974,509.28
折旧摊销	351,152.77	3,884,868.40
业务招待费	159,290.17	529,177.17
办公费	116,954.18	1,721,698.13
销售服务费	104,423.21	27,043,474.41
其他	1,126,287.25	12,417,577.92
合计	12,537,509.07	68,357,838.22

(四十)管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	124,172,608.94	144,566,125.73
折旧摊销费	11,978,773.22	14,768,350.51
办公费	6,184,603.93	8,825,434.56
诉讼及中介费	5,403,237.47	31,963,942.36
业务招待费	1,548,895.58	1,760,526.82
交通差旅费	1,341,495.81	1,802,555.57
机动车辆费	953,161.31	988,465.34
宣传费	746,122.55	200,864.09
通讯费	632,754.79	1,077,856.23
保险	497,565.65	1,109,909.63
租赁费		413.6
项目拓展费		31,951.90
其他	7,139,991.16	9,203,118.20
合计	160,599,210.41	216,299,514.54

(四十一)研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研发人员薪酬	9,726,167.46	10,636,075.17

直接投入费用		77,317.86
折旧费用	12,371.52	13,862.28
其他相关费用	42,419.51	38,689.74
合计	9,780,958.49	10,765,945.05

(四十二)财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	29,278,647.93	179,153,659.51
减：利息收入	6,338,068.88	59,294,366.77
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费支出	2,022,961.48	1,913,073.48
其他支出		12,869,787.63
合计	24,963,540.53	134,642,153.85

(四十三)其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	6,504,184.09	8,924,382.69	收益相关
合计	6,504,184.09	8,924,382.69	——

政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
增值税加计抵减	34,744.45	3,966,495.85	收益相关
个税手续费返还	139,245.45	330,252.64	收益相关
减免税款	84,921.81	1,987,098.57	收益相关
稳岗补贴	1,482,836.64	193,572.13	收益相关
人力资源补助		1,400,985.42	收益相关
其他	4,762,435.74	1,045,978.08	收益相关
合计	6,504,184.09	8,924,382.69	——

(四十四)投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,530,845.91	941,808.41
处置长期股权投资产生的投资收益		400,000.00
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	592,022.78	160,116.03
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	775,026.39	71,700.00
其他	93,126.21	-57,285.79
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-758,981.28	
合计	3,232,040.01	1,516,338.65

(四十五)公允价值变动收益

产生来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-20,005,465.50	-507,892.75
其他非流动金融资产		-4,000,000.00
合计	-20,005,465.50	-4,507,892.75

(四十六)信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用减值损失	-13,058,913.59	83,269.57
其他应收款信用减值损失	-22,922,282.71	-7,119,606.38
债权投资信用减值损失		-704,200.00
合计	-35,981,196.30	-7,740,536.81

(四十七)资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-28,207.66	-8,178,274.83
投资性房地产减值损失		-47,085.94
合计	-28,207.66	-8,225,360.77

(四十八)资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	2,552,509.00	2,792,696.69
合计	2,552,509.00	2,792,696.69

(四十九)营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常损益金额
非流动资产处置利得	11,440.40	142,185.42	11,440.40
其中：固定资产处置利得	7,865.18	142,185.42	7,865.18
违约赔偿	524,175.61	823,414.27	524,175.61
其他	596,500.04	4,395,984.73	596,500.04
合计	1,132,116.05	5,361,584.42	1,132,116.05

(五十)营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益金额
非流动资产处置损失	25,981.12	83,560.16	25,981.12
其中：固定资产处置损失	25,981.12	83,560.16	25,981.12
对外捐赠	100,000.00		100,000.00
滞纳金	1,073,490.13	920,476.40	1,073,490.13
违约金	43,957.72	394,591.18	43,957.72
罚款支出	22,006.00	10,392.34	22,006.00
其他	818,649.81	472,962.24	818,649.81

合计	2,084,084.78	1,881,982.32	2,084,084.78

(五十一)所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	22,584,604.35	42,607,779.00
递延所得税费用	-2,423,357.82	6,536,331.66
其他		
合计	20,161,246.53	49,144,110.66

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项　　目	本期发生额
利润总额	40,218,817.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	10,054,704.29
子公司适用不同税率的影响	-5,258,414.94
调整以前期间所得税的影响	-975,491.82
非应税收入的影响（负数列示）	-295,319.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	252,541.76
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响（负数列示）	-2,342,474.09
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	18,725,701.20
其他影响	
所得税费用	20,161,246.53

(五十二)现金流量表

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	6,210,465.95	59,294,366.77
保证金及押金	556,054,085.93	30,500,233.02
往来款	87,786,738.69	157,270,330.71
物业维修基金	7,247,232.44	440,798.12
诚意金		780,000.00
代收代付款	120,750,938.40	51,395,989.97
其他	47,490,779.02	32,541,074.47
合计	825,540,240.43	332,222,793.06

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
手续费支出	2,022,961.48	1,015,036.78
付现管理费用	21,536,278.71	25,766,402.06

付现销售费用	2,860,557.85	15,039,831.35
付现研发费用	21,236.84	
往来款	396,002,761.04	221,130,635.11
代收代付款	86,599,219.87	53,631,374.87
退押金、保证金	28,869,897.99	17,216,416.06
竞标保证金	10,051,254.00	9,646,258.25
员工借款	30,772,775.78	4,163,900.04
滞纳金	1,032,512.61	544,126.69
支付受限货币资金	3,346,259.00	180,715,085.22
诚意金	382,000.00	
捐赠支出	100,000.00	
其他	93,411,498.68	94,232,704.23
合计	677,009,213.85	623,101,770.66

3.收到的其他与投资活动有关的现金

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

4.支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司产生的现金净额		478,871,052.86
其他	16,986.91	
合计	16,986.91	478,871,052.86

5.收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	711,470,000.00	6,240,881,374.36
收回受限货币资金		
合计	711,470,000.00	6,240,881,374.36

6.支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还非金融机构借款	294,000,000.00	6,166,960,682.66
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	33,620,494.11	3,216,921.01
其他融资费用	1,248,294.40	36,476,367.02
合计	328,868,788.51	6,206,653,970.69

7.筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
其他应付款-关联方借款		711,470,000.00	21,936,872.20	315,453,850.00		417,953,022.20
短期借款		100,000,000.00	1,667,777.80	1,582,222.24		100,085,555.56
租赁负债	64,979,870.32		51,794,551.37	24,375,875.56	41,667,939.17	50,730,606.96
一年内到期的非流动负债	1,128,506,555.91		26,981,754.77	1,130,242,446.31		25,245,864.37
合计	1,193,486,426.23	811,470,000.00	102,380,956.14	1,471,654,394.11	41,667,939.17	594,015,049.09

(五十三)现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项　　目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	20,057,570.63	-15,218,331.25
加：资产减值损失	28,207.66	8,225,360.77
信用减值损失	35,981,196.30	7,740,536.81
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,282,773.89	46,967,423.89
使用权资产折旧	35,407,999.95	28,947,328.04
无形资产摊销	4,464,245.70	4,300,702.78
长期待摊费用摊销	4,018,180.10	3,697,890.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-2,552,509.00	-2,792,696.69
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	14,540.72	-58,625.26
净敞口套期损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	20,005,465.50	4,507,892.75
财务费用（收益以“－”号填列）	29,278,647.93	63,657,305.54
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,232,040.01	-1,516,338.65
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	3,103,459.23	-2,032,682.81
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-5,526,578.98	-24,625,570.16
存货的减少（增加以“－”号填列）	85,504,935.98	4,847,227,900.38
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	464,702,365.90	1,623,980,633.83
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-477,446,517.24	-6,721,929,908.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	219,091,944.26	-128,921,177.56
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		

现金的期末余额	506,556,882.73	925,884,190.76
减：现金的期初余额	925,884,190.76	3,022,779,508.74
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-419,327,308.03	-2,096,895,317.98

2 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	506,556,882.73	925,884,190.76
其中：库存现金	48,594.52	72,502.47
可随时用于支付的银行存款	506,508,288.21	925,811,688.29
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	506,556,882.73	925,884,190.76
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(五十四)租赁

1.作为承租人

项目	金额
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	9,633,599.47
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	6,565,279.83
与租赁相关的总现金流出	50,495,582.14

2.作为出租人

经营租赁

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
物业出租	11,539,403.70	
合计	11,539,403.70	

六、研发支出

按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
研发人员薪酬	9,726,167.46	10,636,075.17
直接投入费用		77,317.86
折旧费用	12,371.52	13,862.28
其他	42,419.51	38,689.74
合计	9,780,958.49	10,765,945.05
其中：费用化研发支出	9,780,958.49	10,765,945.05
资本化研发支出		

七、合并范围的变更

（一）本期发生的非同一控制下企业合并情况

无。

（二）本期发生的同一控制下企业合并

无。

（三）本期发生的反向购买

无。

（四）本期出售子公司股权情况

无。

（五）合并范围发生变化的其他原因

2024 年 2 月，本公司的子公司广州珠江城市管理服务集团股份有限公司（以下简称“珠江城服”）资设立广州车智泊装备科技有限公司，注册资本为人民币 1,000.00 万元，珠江城服认缴的出资额占注册资本的比例为 51.00%。

2024 年 4 月，本公司的子公司珠江城服出资设立广州珠实鸿骏食品有限公司，注册资本为人民币 100.00 万元，珠江城服认缴的出资额占注册资本的比例为 51.00%。

2024 年 4 月，本公司的孙公司广州珠江体育文化发展股份有限公司（以下简称“珠江文体”）出资设立湖南珠江体育文化发展有限公司，注册资本为人民币 200.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 68.00%。

2024 年 5 月，本公司的孙公司珠江文体出资设立汕头珠江体育文化发展有限公司，注册资本为人民币 300.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

2024 年 9 月，本公司的孙公司珠江文体出资设立广州珠实盟虎体育发展有限公司，注册

资本为人民币 1,000.00 万元，珠江文体认缴的出资额占注册资本的比例为 51.00%。

2024 年 10 月，本公司的子公司珠江城服出资设立北京江亿物业服务有限公司，注册资本为人民币 300.00 万元，珠江城服认缴的出资额占注册资本的比例为 51.00%。

2024 年 2 月，本公司的子公司珠江城服因丧失经营权无法实质控制广州市雄耀保安服务有限公司，在合并范围剔除该公司。

2024 年 12 月，本公司的孙公司晋江珠江体育文化发展有限公司吸收合并孙公司晋江碧海寻珠酒店有限公司，在合并范围剔除晋江碧海寻珠酒店有限公司。

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	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
珠江投资公司	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	90.00		设立取得
珠江城市服务公司	广州市	广州市	单位后勤管理服务、健康咨询服务、体育健康服务	100.00		同一控制下合并
璟源公司	广州市	广州市	自有资金从事投资活动、企业管理、社会经济咨询服务	100.00		设立取得
深圳灏泽公司	深圳市	深圳市	农业项目投资、旅游项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务	100.00		设立取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

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

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

本公司目前持有广州市雄耀保安服务有限公司 52.00%的股权，本公司向子公司广州市雄耀保安服务有限公司的少数股东李中耀提出解散广州市雄耀保安服务有限公司的诉讼，已经无法对广州市雄耀保安服务有限公司的重大经营决策、人事、资产等实施控制，且无法完整获

取经营数据资料，经本公司审慎判断，已于 2024 年 2 月对广州市雄耀保安服务有限公司失去控制，不再对其具有控制权。

本公司目前持有广州市机场安置区物业管理有限公司 51.00%的股权，根据公司章程规定，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，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司提名 2 名董事，于董事会中占有议席未超过半数(董事会成员 5 人)，不对其具有控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无。

确定公司是代理人还是委托人的依据：无。

2.重要的非全资子公司情况

无。

3.重要的非全资子公司主要财务信息（划分为持有待售的除外）

无。

4.对使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制情况

无。

5.纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

无。

（二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1.重要的合营企业和联营企业基本情况

无。

2.重要合营企业的主要财务信息（划分为持有待售的除外）

无。

3.重要联营企业的主要财务信息

无。

4.不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
一、合营企业		
投资账面价值合计	69,512.80	71,356.09
下列各项按持股比例计算的合计数：		

项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
净利润	-1,843.29	-28,712.84
其他综合收益		
综合收益总额	-1,843.29	-28,712.84
二、联营企业		
投资账面价值合计	150,223,466.84	147,690,777.64
下列各项按持股比例计算的合计数：		
净利润	2,532,689.20	1,353,926.27
其他综合收益		
综合收益总额	2,532,689.20	1,353,926.27

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无。

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

九、公允价值

（一）按公允价值层级对以公允价值计量的资产和负债进行分析

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	49,138,506.55			49,138,506.55
1. 分类为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	49,138,506.55			49,138,506.55
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	49,138,506.55			49,138,506.55
（3）衍生金融资产				
2. 指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（二）衍生金融资产				
（三）其他债权投资				
（四）其他权益工具投资			5,547,443.04	5,547,443.04
（五）其他非流动金融资产				
（六）投资性房地产				
（七）生物资产				

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续以公允价值计量的资产总额	49,138,506.55		5,547,443.04	54,685,949.59
（八）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
（九）衍生金融负债				
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

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

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

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

1．估值技术、输入值说明

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

十、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司

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

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

本公司最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）本公司子公司的情况

详见附注“八、在其他主体中的权益”。

（三）本企业的合营和联营企业情况

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

合营或联营企业名称	其他关联方与本公司关系
三亚珠江温泉度假区有限公司	联营企业
广州市机场安置区物业管理有限公司	联营企业
晋江中运体育建设发展有限公司	联营企业
衢州宝冶体育建设运营有限公司	联营企业

（四）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州好世界综合大厦有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司之全资子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江监理咨询集团有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	母公司之全资子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江产业园投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州市穗华房产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州东湛房地产开发有限公司	其他关联方
广东亿华房地产开发有限公司	其他关联方
广州市城实投资有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江南平投资发展有限公司	母公司之控股子公司
苏交科集团股份有限公司	母公司之控股子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司之全资子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	母公司之全资子公司
广州斯博瑞酒店有限公司	母公司之合营企业
广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	母公司之合营企业
广州岭实投资开发有限公司	母公司之联营企业
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州城市更新集团有限公司	母公司之全资子公司
广州市悦华物业管理有限公司	母公司之全资子公司
广州海珠区珠江租赁有限公司	母公司之联营企业
广州华侨房产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州建业投资控股有限责任公司	母公司之全资子公司
广州新侨纪房地产有限公司	母公司之全资子公司
广州云实房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江家园健康养老服务有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江科创投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	母公司之联营企业
深圳珠江实业有限公司	母公司之全资子公司
中星地产投资（广州）有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江健康资源管理集团有限公司	母公司之全资子公司
广州市煤建公司联成联店	母公司之全资子公司
广州市煤建公司前程联店	母公司之全资子公司
广州市煤建公司伟业联店	母公司之全资子公司
广州市煤建贸易公司	母公司之全资子公司
广州市煤建有限公司	母公司之全资子公司
广州智联置业投资发展有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江投资管理有限公司	母公司之控股子公司
广州珠实通投资发展有限公司	母公司之控股子公司
广州珠水同嘉房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
清远市广州后花园有限公司	母公司之控股子公司
三亚珠江温泉度假区有限公司	本公司之联营企业及母公司之控股子公司
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	本公司之联营企业及母公司之控股子公司
广州捷星房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州璟润房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州市品实房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州隽浩房地产开发有限公司	母公司之合营企业
安徽中侨置业投资有限公司	母公司之控股子公司
广东嘉德丰投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州璟逸房地产开发有限公司	母公司之全资子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	母公司之全资子公司
广州卓盈房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
湖南新地置业发展有限公司	母公司之全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司	母公司之全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	母公司之全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	母公司之全资子公司
广州市城德房地产开发有限公司	母公司的联营企业
广州市盛唐房地产开发有限公司	其他关联方
广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他关联方
广州芳实房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州市广隆房地产有限公司	母公司之全资子公司
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	母公司之合营企业
广州珠实地产有限公司	母公司之全资子公司
广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之全资子公司
广州市友诚建筑劳务有限公司	母公司之全资子公司
长沙固业工程有限公司	母公司之全资子公司
广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之全资子公司
广州聚昇投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州市安厦房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州聚实投资发展有限公司	母公司之合营企业
广州市江汇物业经营管理有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	母公司之全资子公司
广州环东城市开发运营有限公司	母公司之控股子公司
陕西万和嘉居物业管理服务有限责任公司	子公司的少数股东
广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之控股子公司
广州保丰置业有限公司	母公司之控股子公司
广州市海珠区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司之控股子公司
广州市物业管理行业协会	本公司董事长在该公司任常务副会长
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	母公司之合营企业
广州市同创汇企业服务管理有限公司	其他关联方
清远市珠水美悦酒店管理有限公司	母公司之控股子公司
苏交科集团广东检测认证有限公司	母公司之控股子公司
广州市东建工程建设监理有限公司	母公司之控股子公司
广州江颐养老服务有限公司	母公司之控股子公司
广州农村商业银行股份有限公司	母公司之联营企业
广州安居服务管理有限公司	母公司之联营企业
广州城投住房租赁发展投资有限公司	其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
清远市美林湖物业服务有限公司	母公司之控股子公司
广州安居集团有限公司	母公司之联营企业
广州珠江家园医疗养老有限公司	母公司之控股子公司
广东世外高人健康产业发展有限公司	其他关联方
珠海珠江中星房产有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	子公司的少数股东
广州市东建鹏程经济发展有限公司	母公司之全资子公司
阳江市城市投资集团有限公司	子公司的少数股东
广州智善物业服务有限公司	子公司的少数股东
陈康	子公司的少数股东
惠州珠江实业有限公司	母公司之全资子公司
广州交易集团有限公司	母公司之董事张琼在该公司任职董事
万联证券股份有限公司	母公司之董事彭燎原 2024 年 2 月之前在该公司任职董事
广州市建筑集团有限公司	母公司之监事姚江在该公司任职监事

（五）关联交易情况

1.购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠江健康资源管理集团有限公司	物业管理费成本	2,830,688.70	2,049,469.31
陕西万和嘉居物业管理服务有限责任公司	物业管理费成本	1,618,690.00	
晋江中运体育建设发展有限公司	文体运营成本	1,539,776.03	
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	物业管理费成本	1,329,321.15	1,165,849.03
安徽中侨置业投资有限公司	物业管理费成本	1,018,264.73	
广州珠江商业经营管理有限公司	咨询服务	814,805.37	169,811.32
广州珠江实业集团有限公司	物业管理费成本、文体运营成本	806,185.74	4,568,677.95
广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	体检服务	722,588.12	
广州珠江装修工程有限公司	建设工程	385,597.22	555,695.62
广州珠建工程造价咨询有限公司	造价咨询服务	196,505.19	241,770.89
广州市友诚建筑劳务有限公司	物业管理费成本	175,650.99	93,966.90
广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	体检服务	163,800.00	815,664.36
广州保丰置业有限公司	物业管理费成本	160,689.36	
广州珠江建设发展有限公司	物业管理费成本	92,805.30	172,784,739.80
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理费成本	116,746.04	407,394.03
广州农村商业银行股份有限公司	物业管理费成本		70,050.00
广州市海珠区珠实无忧卫生服务护理站有	体检服务	49,685.45	

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
限公司			
广州市悦华物业管理有限公司	物业管理费成本	44,118.83	44,261.23
广州珠江外资建筑设计院有限公司	设计费	24,150.94	5,410,825.73
广州市物业管理行业协会	评选服务费	19,009.43	
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物资采购	13,903.58	40,557.04
广州珠江商业经营管理有限公司	管理服务费	12,522.00	
广州珠江商业经营管理有限公司	咨询服务费	24,898.06	
惠州珠江实业有限公司	物资采购	7,281.55	
广州市物业管理行业协会	物业管理费成本	6,000.00	
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理费成本	2,314.65	
广州市煤建公司伟业联店	物业管理费成本	270.24	
广州珠江监理咨询集团有限公司	工程监理		3,421,229.08
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	建筑服务		2,796,512.14
广州市同创汇企业服务管理有限公司	物业管理酬金		222,626.66
湖南珠江实业投资有限公司	物资采购		100,000.00
广州城市更新集团有限公司	物业管理费成本		39,163.00
清远市珠水美悦酒店管理有限公司	物资采购		25,783.02
苏交科集团广东检测认证有限公司	检测服务		24,231.51
广州市东建工程建设监理有限公司	建设工程		1,547.30
广州江颐养老服务有限公司	物资采购		919.42

出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州珠实地产有限公司	物业销售	77,077,681.38	53,092,322.33
广州市城实投资有限公司	物业管理费	44,770,086.18	40,903,544.96
广州市城实投资有限公司	提供劳务	19,669,811.28	12,754,716.62
安徽中侨置业投资有限公司	物业管理费	16,708,410.49	
广州市品实房地产开发有限公司	物业管理费	15,465,967.06	10,307,350.48
广州农村商业银行股份有限公司	物业管理费	15,172,749.77	16,339,283.00
广州市城德房地产开发有限公司	物业管理费	9,466,760.92	9,891,709.43
衢州宝冶体育建设运营有限公司	运营管理费收入	8,902,037.74	11,127,546.84
广州珠江实业集团有限公司	物业管理费	8,244,563.03	3,576,624.45
广州捷星房地产开发有限公司	物业管理费	7,328,806.71	2,822,716.25
广州珠江建设发展有限公司	物业管理费	6,721,948.51	4,344,610.22
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	物业管理费	6,655,086.35	10,441,326.09
广州华侨房产开发有限公司	物业管理费	6,081,944.15	5,457,893.30
广州聚昇投资发展有限公司	物业管理费	5,762,236.77	
广州市煤建有限公司	物业管理费	4,994,120.07	5,052,778.39

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州城市更新集团有限公司	物业管理费	4,951,916.17	3,623,500.70
广州珠实通投资发展有限公司	物业管理费	4,363,964.11	4,546,706.62
广州珠实地产有限公司	资产销售	3,729,774.77	
广州璟逸房地产开发有限公司	物业管理费	3,535,265.13	3,777,257.61
广州芳实房地产开发有限公司	物业管理费	3,510,508.80	2,389,573.06
广州璟润房地产开发有限公司	案场服务费	3,311,118.64	1,949,938.93
广州卓盈房地产开发有限公司	物业管理费	3,291,725.20	1,761,034.79
广州珠实地产有限公司	物业管理费	2,770,119.42	2,392,164.64
广州云实房地产开发有限公司	物业管理费	2,724,730.01	1,977,484.39
广州珠江商业经营管理有限公司	物业管理费	2,996,956.36	600,630.62
广州市穗华房产开发有限公司	物业管理费	2,262,294.44	1,962,435.83
阳江市城市投资集团有限公司	物业管理费	2,446,115.12	
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	清洁费、安保费	2,350,972.35	493,207.56
广州市机场安置区物业管理有限公司	物业管理费	2,315,181.54	
广州珠水同嘉房地产开发有限公司	物业管理费	2,203,754.17	2,154,159.45
广东嘉德丰投资发展有限公司	物业管理费	2,118,203.98	502,372.44
广州珠江实业集团有限公司	文体运营	2,626,344.74	2,665,284.78
广州珠江健康资源管理集团有限公司	物业管理费	1,865,601.48	1,809,034.91
湖南珠江实业投资有限公司	物业管理费	1,842,085.70	3,150,958.34
广州珠江科创投资发展有限公司	案场服务费	1,717,705.65	670,369.84
湖南新地置业发展有限公司	案场服务费	1,142,403.90	925,240.96
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物业管理费	918,592.93	550,148.03
广州智联置业投资发展有限公司	物业管理费	858,997.65	2,691,871.07
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	物业管理费	844,140.19	747,468.45
广州市城德房地产开发有限公司	赛事活动运营策划执行服务	794,590.00	
广州市城实投资有限公司	赛事活动运营策划执行服务	663,820.00	
广州安居服务管理有限公司	物业管理费	620,283.01	
广州市广隆房地产有限公司	物业管理费	566,974.42	63,849.06
广州建业投资控股有限责任公司	物业管理费	542,552.88	542,552.84
海南珠江国际置业有限公司	物业管理费	507,183.32	56,740.47
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理费	472,169.81	67,452.83
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	物业管理费	446,196.87	1,020,636.55
广州珠江装修工程有限公司	物业管理费	445,817.96	426,626.62
广州珠江外资建筑设计院有限公司	十五运项目设计咨询费	421,698.11	
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	车位管理费、案场服务费	408,760.36	396,226.44

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州聚实投资发展有限公司	物业管理费	392,307.63	
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	物业管理费	290,481.17	933,203.52
广州市煤建贸易公司	物业管理费	236,279.92	236,279.91
三亚珠江温泉度假区有限公司	物业管理费	213,363.36	213,363.44
广州珠江投资管理有限公司	物业管理费	205,231.25	205,026.27
广州新侨纪房地产有限公司	物业管理费	190,686.98	94,739.61
广州珠江监理咨询集团有限公司	物业管理费	162,944.02	163,698.12
广州珠江产业园投资发展有限公司	赛事活动顾问服务	99,009.90	6,857,616.25
广州岭实投资开发有限公司	案场服务费	93,986.60	386,820.29
万联证券股份有限公司	物业管理费	93,939.71	
广州市煤建公司联成联店	物业管理费	73,674.00	73,674.00
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理费	69,220.42	40,674.98
广州珠江家园健康养老服务有限公司	物业管理费	99,109.16	50,243.00
湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	物业管理费、销售食品	61,273.48	27,592.92
广州城投住房租赁发展投资有限公司	物业管理费	59,504.72	
广州市物业管理行业协会	物业管理费	59,458.72	
广州裕丰灏商业策划管理有限公司	物业管理费	56,037.76	63,113.20
广州市煤建公司伟业联店	物业管理费	50,234.76	50,234.75
广州交易集团有限公司	物业管理费	32,592.48	
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	停车场管理费	32,332.70	
深圳珠江实业有限公司	物业管理费	27,724.52	16,846.22
广州市城德房地产开发有限公司	物业管理费	18,446.60	
广州市城实投资有限公司	物业管理费	18,446.60	
广州市江汇物业经营管理有限公司	物业管理费	16,764.30	
广州市煤建公司前程联店	物业管理费	14,965.92	14,965.92
广州芳实房地产开发有限公司	物业管理费	12,621.36	
广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	物业管理费	8,949.71	
清远市美林湖物业服务有限公司	场馆系统定制服务	8,910.89	
广州好世界综合大厦有限公司	物业管理费	7,030.22	11,495.11
广州珠江实业集团有限公司	冰壶馆收入	5,844.66	61,204.44
广州珠江产业园投资发展有限公司	物业管理费	4,669.80	
中星地产投资（广州）有限公司	物业管理费	4,326.32	
广州市城实投资有限公司	亚运商品零售	3,116.81	49,247.79
苏交科集团股份有限公司	物业管理费	2,547.18	
广州安居集团有限公司	餐饮服务	938.69	
长沙固业工程有限公司	物业管理费		1,004,844.94

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
晋江中运体育建设发展有限公司	文体运营		3,325,160.88
广州珠实通投资发展有限公司	委托管理服务		1,886,792.45
清远市广州后花园有限公司	物业管理费		1,694,564.51
广州珠实地产有限公司	物业管理费		1,243,250.94
广州珠江家园医疗养老有限公司	物业管理费		337,993.67
广州海珠区珠江租赁有限公司	委托采购招标服务		274,392.48
广州珠江建设发展有限公司	文体运营		187,332.63
广州华侨房产开发有限公司	委托采购招标服务		114,436.34
广州珠江建设发展有限公司	委托招标服务费		111,320.75
清远市珠水美悦酒店管理有限公司	物业管理费		88,693.64
广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	物业管理费		74,517.55
广东世外高人健康产业发展有限公司	物业管理费		47,169.82
广州市品实房地产开发有限公司	文体运营		46,601.94
广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	销售食品		21,532.74
广州海珠区珠江租赁有限公司	物业管理费		14,377.35
广州璟逸房地产开发有限公司	销售食品		14,070.80
珠海珠江中星房产有限公司	物业管理费		10,962.27
清远市美林湖物业服务有限公司	文体运营		9,900.99
湖南新地置业发展有限公司	销售食品		8,669.03
湖南珠江实业投资有限公司	销售食品		7,787.61
广州城市更新集团有限公司	委托管理服务		4,716.98
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	销售食品		2,940.59
广州珠江装修工程有限公司	销售食品		2,604.95
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	文体运营		1,223.30

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
广州珠江实业集团有限公司（注 1）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	股权托管	2019 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	受托公司上一年经审计的总资产*50%*2%	3,341,193.35
广州珠江实业集团有限公司（注 2）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	股权托管	2019 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	受托公司上一年经审计的总资产(不包含合作项目)*88.30%*2%	6,652,105.17
海南珠江国际置业有限公司（注 3）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	其他资产托管	2023 年 1 月 1 日	2025 年 12 月 31 日	参考相关成本费用及市场情况协商	4,307,013.61
湖南珠江实业投资有限公司（注 4）	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	其他资产托管	2022 年 1 月 1 日	2024 年 9 月 22 日	参考相关成本费用及市场情况协商	86,078.55
广州珠江投资发展有限公司（注 5）	广州珠江商业经营管理有限公司	其他资产托管	2021 年 1 月 1 日	2026 年 12 月 31 日	参考相关成本费用及市场情况协商	733,748.74

广州珠江发展集团股份有限公司（注 5）	广州珠江商业经营管理有限公司	其他资产托管	2021 年 12 月 1 日	2027 年 12 月 31 日	参考相关成本费用及市场情况协商	29,685.10
合计						15,149,824.52

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

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

注 3：海南珠江国际置业有限公司将其持有的位于海南省三亚市吉阳区大东海旅游区东海路 1 号的三亚珠江花园酒店委托给珠江城市服务管理，管理服务费=基本管理费+奖励管理费，其中:基本管理费=税前营业收入*4%；奖励管理费根据 GOP 率按其所在区间对应的单一固定费率计提,计算方法为:奖励管理费=GOP*计提比例。

注 4：湖南珠江实业投资有限公司将其持有的位于湖南省长沙市开福区福元西路 99 号的长沙珠江花园酒店委托给珠江城市服务管理，2024 年签署补充协议及函件沟通确认延长委托管理的时间至 2024 年 9 月 22 日，管理服务费=基本管理费+奖励管理费，其中:基本管理费=主营业务收入*比例（1%~2%）（按考核指标完成情况确定）；奖励管理费根据 GOP 率按其所在区间对应的单一固定费率计提,计算方法为:奖励管理费=GOP*计提比例。

注 5：从 2024 年 1 月 1 日起，原协议约定的委托经营物业范围调整为珠江股份、珠江投资公司共同委托广州珠江商业经营管理有限公司管理淘金东路 37 号等共 204 宗委托经营物业，建筑面积约 1.53 万平方米，委托管理费由间接管理费和评估费用构成，其中间接管理费按委托经营物业年度目标经营收入的 10%预确认费用，次年首月确认根据委托物业当年度实际经营收入应支付的实际间接管理费总额。

3.关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室、商铺	421,061.65				450,020.00	1,582,862.00	1,118.81	516,991.42		
广州城市更新集团有限公司	办公室、停车场租赁		3,718.08			8,426,763.00	1,667,018.00	1,450,711.66	443,691.39		37,398,346.98
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室、仓库、停车场租赁	107,220	30,914.28			289,064.50	154,879.33	27,268.81	17,255.66	101,161.25	696115.07
广州华侨房产开发有限公司	办公室、停车场租赁	10,285.68	48,737.12			1,646,299.92	1,229,733.94	289,097.91	346,158.45		8,119,137.57
广州市穗华房产开发有限公司	办公室、停车场租赁	20,757.37	15,867.59			1,498,474.20	1,513,125.56	263,456.83	315,456.51		7,399,024.33
广州新侨纪房地产有限公司	停车场租赁	26,022.84				148,723.92	121,399.92	21,601.78	25,865.45		606,673.38
广州珠江实业集团有限公司	办公室、停车场租赁	1,331,177.92	40,786.66			4,171,874.00	7,043,170.50	74,469.18	269,651.94		1,149,489.28
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	停车场租赁	63,679.25	896,570.64			14,142,932.04	12,213,158.04	1,088,432.10	1,067,946.02	5,274,889.27	20,440,840.08
深圳珠江实业有限公司	办公室租赁	38,971.40	46,765.68			45,012.00	53,196.00				
中星地产投资（广州）有限公司	停车场租赁					312,000.00	468,000.00	6,319.42	19,420.84		
湖南珠江实业投资有限公司	停车场租赁	2,344,121.48	1,875,882.38			3,191,468.29	624,158.00				
李中耀	办公室租赁								4,289.84		567,448.11
广州市煤建公司伟业联店	员工宿舍	3,312.00	25,954.24			3,312.00	6,900.00				
广州市广隆房地产有限公司	停车场租赁		387,333.33								

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
安徽中侨置业投资有限公司	停车场租赁	6,088,342.71									
广州城投住房租赁发展投资有限公司	停车场租赁	286,983.49				725,952.00		3,399.74			
广州市安厦房地产开发有限公司	住宅租赁	44,940.00				44,940.00					

（1）公司下属公司广州珠江城市管理服务集团股份有限公司停车场分公司承租广州城市更新集团公司的赤岗综合楼、走马岗综合楼、悦龙阁商住楼、佳滨苑小区、东晓轩小区、珠江嘉苑小区、蓝宝石大厦停车场等共 7 个小区内 7 处车库，共计 1838 个规划车位用于承包经营。承包期限 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，月租合计 711,520 元，不含税价 676,757.36 元。

（2）广州珠江城市管理服务集团股份有限公司南粤分公司承租广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市白云区南悦花苑保障房小区范围内 5 个地下车库地址分别：西二街 1、2、3 号地下一层 B101（一期 A 区，193 个车位），西一街 4-10 号地下一层 B101（一期 B 区，489 个车位），中一街 2、4 号地下一层 B101、地下二层 B201（一期 C 区，893 个车位），涌边巷 4、5、6 号地下一层 B101、地下二层 B201（二期北区，255 个车位），东一街 1、3、5、7 号地下一层 B101、地下二层 B201（二期南区，1081 个车位），建筑面积分别为 8,395.717m²、18,345.3859m²、40,788.7536m²、14,415.7554m²、44,460.5453m²，2023 年 4 月-2024 年 9 月租金为 346,256 元/月，2024 年 10 月-2026 年 3 月租金为 388,208 元/月。

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

（4）广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司承租由广州珠江住房租赁发展投资有限公司分别位于广州市白云区石井大道南东、西两侧，地址（暂定名）：东环街 1-6 号（东区一标段）负一负二层、西环街 1-5 号（西区二标段），规划车位分别为 1286 个、927 个，建筑面积分别为 52048.8 平方米、38983.1 平方米，2023 年 6 月-2024 年 8 月租金为 98880 元/月。2024 年 9 月-2026 年 5 月增加计费车位 299 个，租金调整为 194,560 元/月。

（5）广州市怡康物业管理有限公司承租广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市荔湾区龙溪路花园中环街 1-7 号负一层、8-21 号负一层作为芳村花园地下车库使用，建筑面积共 35,258.1 平方米，租赁期限为 2023 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日，租金为 139,400 元/月。

4.关联担保情况

无。

5. 关联方资金拆借情况

（1）向关联方拆入资金

关联方	金额	起始日	到期日	说明
广州珠江实业集团有限公司	416,000,000.00	2024 年 1 月	2026 年 1 月	借款年利率 3.8%
	101,000,000.00	2024 年 1 月	2025 年 1 月	借款年利率 3.8%，已于 2024 年 6 月归还
	193,000,000.00	2024 年 1 月	2025 年 1 月	借款年利率 3.8%，已于 2024 年 7 月归还
陕西万和嘉居物业管理服务有限责任公司（注 1）	490,000.00	2024 年 9 月	2025 年 9 月	借款年利率 3.35%
	490,000.00	2024 年 10 月	2025 年 10 月	借款年利率 3.35%
	490,000.00	2024 年 12 月	2025 年 12 月	借款年利率 3.1%
合　计	711,470,000.00			

注 1：本公司孙公司西安珠实城市管理服务有限公司本年从关联方陕西万和嘉居物业管理服务有限责任公司拆入资金 147 万元。

（2）向关联方拆出资金

关联方	金额	起始日	到期日	说明
广州东湛房地产开发有限公司	335,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 12%
广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00	2018 年 6 月	2021 年 6 月	借款年利率 15%
合　计	400,000,000.00			

6. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

7. 关联委托贷款

类别	关联方	期末余额	期初余额
委托贷款	广州市盛唐房地产开发有限公司	65,000,000.00	65,000,000.00
合计		65,000,000.00	65,000,000.00

（六）关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州城市更新集团有限公司	983,595.94	49,179.80	848,036.42	42,401.82
应收账款	广州好世界综合大厦有限公司			13,080.83	654.04
应收账款	广州华侨房产开发有限公司	3,132,510.38	156,625.53	1,849,287.58	92,464.38
应收账款	广州建业投资控股有限责任公司	143,776.50	7,188.83	47,925.50	2,396.28
应收账款	广州世界贸易中心大厦有限公司			46,285.99	2,314.30
应收账款	广州市城德房地产开发有限公司	1,510,074.98	75,503.75	423,195.00	21,159.75
应收账款	广州市城实投资有限公司	5,692,389.09	284,209.29	3,567,510.29	178,375.51
应收账款	广州市煤建有限公司	1,172,693.40	58,634.67	390,897.80	19,544.89
应收账款	广州市穗华房产开发有限公司	2,002,827.28	100,141.36	1,348,830.54	67,441.53

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	134,108.24	56,434.25	134,108.24	6,705.41
应收账款	广州云实房地产开发有限公司	789,370.16	39,468.51	170,591.00	8,529.55
应收账款	广州智联置业投资发展有限公司	427,500.00	21,375.00	316,962.52	15,848.13
应收账款	广州珠江产业园投资发展有限公司	1,650.00	82.5	3,652.20	182.61
应收账款	广州珠江家园健康养老服务有限公司			95,718.33	4,785.92
应收账款	广州珠江建设发展有限公司	4,363,473.16	220,446.95	2,548,204.62	127,410.24
应收账款	广州珠江健康资源管理集团有限公司	314,180.07	15,709.00	113,726.69	5,686.33
应收账款	广州珠江科创投资发展有限公司	655,389.00	32,769.45		
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司	418,635.96	20,933.80	52,354.91	2,617.75
应收账款	广州珠江实业集团有限公司	1,825,388.42	91,269.42	731,110.79	36,555.54
应收账款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	4,825,498.03	249,346.97	3,219,495.52	160,974.78
应收账款	广州珠江装修工程有限公司	124,196.00	6,209.80	244,200.00	12,210.00
应收账款	广州珠实通投资发展有限公司	1,953,408.44	97,670.42	508,784.40	25,439.22
应收账款	晋江中运体育建设发展有限公司	14,488,534.01	3,575,746.10	16,528,310.04	1,476,597.48
应收账款	梅州珠实广梅房地产开发有限公司	39,800.00	1,990.00	35,000.00	1,750.00
应收账款	衢州宝冶体育建设运营有限公司	24,335,360.00	2,582,528.00	14,899,200.00	900,160.00
应收账款	三亚珠江温泉度假区有限公司			113,082.65	5,654.13
应收账款	广州岭实投资开发有限公司			49,812.90	2,490.65
应收账款	清远市广州后花园有限公司	19,400.00	1,940.00	19,400.00	970
应收账款	广州市品实房地产开发有限公司	10,879,034.50	543,951.72	4,843,124.32	242,156.22
应收账款	广东嘉德丰投资发展有限公司	1,821,327.55	122,839.22	6,442.25	322.11
应收账款	广州芳实房地产开发有限公司	298,737.83	14,936.89	1,132,914.88	56,645.74
应收账款	广州捷星房地产开发有限公司	2,147,838.48	107,391.92	1,836,202.75	91,810.14
应收账款	广州璟润房地产开发有限公司	1,475,580.76	73,779.04	251,026.23	12,551.31
应收账款	广州璟逸房地产开发有限公司	1,336,732.28	66,836.61	202,624.36	10,131.22
应收账款	广州市广隆房地产有限公司			67,680.00	3,384.00
应收账款	广州市煤建公司联成联店	19,523.61	976.18	6,507.87	325.39
应收账款	广州市煤建公司伟业联店	13,312.20	665.61	4,437.40	221.87
应收账款	广州市煤建贸易公司	51,799.17	2,589.96	17,266.39	863.32
应收账款	广州新侨纪房地产有限公司	167,373.30	8,368.67	100,423.98	5,021.20
应收账款	广州裕丰灏商业策划管理有限公司			62,200.00	3,110.00
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	209,313.34	10,465.67	306,740.16	15,337.01
应收账款	广州珠江投资管理有限公司	45,509.09	2,275.46	15,097.26	754.86
应收账款	广州珠实地产有限公司	528,515.96	26,425.80	139,640.66	6,982.03

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州珠水同嘉房地产开发有限公司	786,998.80	39,349.94	191,888.92	9,594.45
应收账款	广州卓盈房地产开发有限公司	352,626.90	17,631.35	291,818.10	14,590.91
应收账款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	2,803,543.83	140,177.20	1,863,286.98	93,164.35
应收账款	湖南新地置业发展有限公司	291,056.55	14,552.83	311,017.53	15,550.88
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司	350,773.20	17,538.67	671,534.00	33,576.70
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	50,362.57	2,518.13	62,586.00	3,129.30
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司			80,804.23	4,040.21
应收账款	广州隽浩房地产开发有限公司			1,449,863.01	43,495.89
应收账款	广州安居服务管理有限公司	81,500.00	4,075.00		
应收账款	广州交易集团有限公司	2,879.00	143.95		
应收账款	广州聚昇投资发展有限公司	4,240.58	212.03		
应收账款	广州聚实投资发展有限公司	207,986.73	10,399.34		
应收账款	广州农村商业银行股份有限公司	2,715,189.82	135,759.49	3,614,286.25	180,714.31
应收账款	广州市机场安置区物业管理有限公司	871,059.92	43,553.00		
应收账款	广州市煤建公司前程联店	3,965.97	198.3		
应收账款	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	292,100.71	14,605.04		
应收账款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	36,000.00	1,800.00		
应收账款	阳江市城市投资集团有限公司	823,828.54	41,191.42		
小计		98,022,470.25	9,210,611.84	65,848,178.29	4,068,793.66
预付款项	广州珠江商业经营管理有限公司	15,627.45			
小计		15,627.45			
其他应收款	广东亿华房地产开发有限公司	17,317,106.05	17,317,106.05	13,275,878.33	13,275,878.33
其他应收款	广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67
其他应收款	广州中侨置业投资控股集团有限公司	350,000,000.00	16,376,407.33	350,000,000.00	
其他应收款	广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	307,155,061.48	338,907,610.33	305,667,220.33
其他应收款	广州城市更新集团有限公司	306,818.00	185,765.40	234,666.65	11,733.33
其他应收款	广州华侨房产开发有限公司	5,538.00	5,538.00		
其他应收款	广州建业投资控股有限责任公司	42,000.00	13,386.00	11,880.00	594
其他应收款	广州捷星房地产开发有限公司	20,000.00	6,000.00	156,800.00	7,840.00
其他应收款	广州市穗华房产开发有限公司	92,000.00	37,200.00	95,635.84	4,781.79
其他应收款	广州珠江家园健康养老服务有限公司			2,826.00	282.6
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	261,032.58	36,896.26	159,603.00	7,980.15
其他应收款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	2,451,376.00	639,834.10	2,402,137.69	120,106.88

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳珠江实业有限公司			15,276.00	763.8
其他应收款	广州世界贸易中心大厦有限公司	29,914.00	1,495.70	29,914.00	285.85
其他应收款	广州市煤建公司伟业联店			6,900.00	345
其他应收款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	20,000.00	2,000.00	20,000.00	1,000.00
其他应收款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	6,500.00	6,500.00	6,500.00	6,500.00
其他应收款	广州市广隆房地产有限公司	3,409.71	170.49		
其他应收款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	371,832.00	18,591.60		
其他应收款	广州市安厦房地产开发有限公司	7,490.00	374.5		
其他应收款	广州市机场安置区物业管理有限公司	9,233.88	923.39		
其他应收款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	82,459.25	4,122.96		
其他应收款	苏交科集团股份有限公司	4,136.00	206.8		
其他应收款	阳江市城市投资集团有限公司	536,100.80	26,805.04		
其他应收款	广州好世界广场物业管理有限公司工会委员会	50,000.00	50,000.00		
其他应收款	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司工会委员会	30,000.00	30,000.00		
小计		712,593,789.42	346,942,606.77	710,353,849.51	324,133,533.73

2.应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	486,332.78	486,332.78
应付账款	广州珠江装修工程有限公司	154,626.87	154,626.87
应付账款	广州珠江商业经营管理有限公司	886,943.00	93,500.00
应付账款	广州珠建工程造价咨询有限公司	231,829.11	231,829.11
应付账款	广州珠江实业集团有限公司		11,473.00
应付账款	广州城市更新集团有限公司	51,816.98	114,539.99
应付账款	广州市穗华房产开发有限公司		223,550.05
应付账款	广州珠江健康资源管理集团有限公司	750,000.00	255,910.24
应付账款	广州珠江南平投资发展有限公司	108,410.40	306,283.00
应付账款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	67,500.00	262,610.38
应付账款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	8,240.00	115.00
应付账款	衢州宝冶体育建设运营有限公司	281,027.43	281,027.43
应付账款	深圳珠江实业有限公司		4,092.00
应付账款	中星地产投资（广州）有限公司		0.04
应付账款	广州好世界综合大厦有限公司		100,800.00
应付账款	广州华侨房产开发有限公司		440,326.80

应付账款	广州岭实投资开发有限公司		37,594.64
应付账款	广州市城德房地产开发有限公司	287,204.00	287,204.00
应付账款	广州市煤建公司伟业联店		15,472.00
应付账款	广州市友诚建筑劳务有限公司		93,966.90
应付账款	广州市悦华物业管理有限公司	277.92	49.00
应付账款	广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司		743,200.00
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司	1,724,563.86	1,949,443.10
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	95,293.50	132,003.09
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	2,227.73	2,905.20
应付账款	苏交科集团股份有限公司	194,000.00	970,000.00
应付账款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	1,788,629.13	0.30
应付账款	广州市广隆房地产有限公司		58,100.00
应付账款	广州珠实地产有限公司	168,629.54	
应付账款	广州安居服务管理有限公司	39,000.00	
应付账款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	312,812.00	
应付账款	广州世界贸易中心大厦有限公司	16,295.00	
应付账款	广州市建筑集团有限公司	1,409,800.00	
应付账款	广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	334,848.12	
应付账款	广州市物业管理行业协会	6,000.00	
应付账款	广州智善物业服务有限公司	241,765.50	
应付账款	广州珠实地产有限公司	138,330.83	
应付账款	陕西万和嘉居物业管理服务有限责任公司	1,715,811.40	
应付账款	广州市海珠区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	46,520.00	
应付账款	广州保丰置业有限公司	170,330.72	
小计		11,719,065.82	7,256,954.92
其他应付款	广州珠江实业集团有限公司	13,169,718.00	7,390,658.00
其他应付款	广州珠江商业经营管理有限公司	21,413.00	576.00
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司	1,700,946.04	1,688,188.17
其他应付款	广州珠江装修工程有限公司	198,580.84	70,300.00
其他应付款	广州建业投资控股有限责任公司	438,112.66	407,475.22
其他应付款	广州市城实投资有限公司		836,396.82
其他应付款	广州珠江健康资源管理集团有限公司	50.00	2,000.00
其他应付款	广州珠江科创投资发展有限公司	17,090.00	
其他应付款	广州珠江投资管理有限公司		35,000.00
其他应付款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店		63,128.80
其他应付款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	150,845.79	931,094.09

其他应付款	安徽中侨置业投资有限公司	7,879,116.92	11,312,242.26
其他应付款	广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	2,000.00	2,000.00
其他应付款	广州市城德房地产开发有限公司	10,335.82	10,335.82
其他应付款	广州市越秀区珠实无忧卫生服务护理站有限公司		235,100.00
其他应付款	广州珠江南平投资发展有限公司	3,570.00	5,097.35
其他应付款	广州卓盈房地产开发有限公司		595,604.06
其他应付款	湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	3,500.00	39,214.28
其他应付款	广州珠实地产有限公司	79,756.00	
其他应付款	广州世界贸易中心大厦有限公司	15,848.00	
其他应付款	陈康	1,523,781.93	
其他应付款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	863.21	
其他应付款	广州海珠区珠江租赁有限公司	679.93	
其他应付款	广州岭实投资开发有限公司	81,598.84	
其他应付款	广州农村商业银行股份有限公司	587,054.07	555,723.94
其他应付款	广州市安厦房地产开发有限公司	2,964.00	
其他应付款	广州市东建鹏程经济发展有限公司	4,364.00	
其他应付款	广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	3,900.00	
其他应付款	广州市物业管理行业协会	420.00	
其他应付款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	3,461,114.58	
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司房产开发分公司	708,955.98	
其他应付款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	20,656.77	
小计		30,087,236.38	24,180,134.81
合同负债	广州市城实投资有限公司	1,927,025.02	14,641,981.21
合同负债	广州珠江实业集团有限公司	2,280,600.00	1,926,625.18
合同负债	清远市美林湖物业服务有限公司		8,910.89
合同负债	湖南珠江实业投资有限公司		576,452.71
合同负债	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司		25,676.49
合同负债	长沙固业工程有限公司		1,907,573.04
合同负债	广州珠实地产有限公司		75,692,290.14
合同负债	广州城市更新集团有限公司	17,598.50	
合同负债	广州芳实房地产开发有限公司	73,010.26	
合同负债	广州珠江商业经营管理有限公司	25,573.58	
合同负债	广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	15,753.51	
合同负债	广州珠实通投资发展有限公司	16,302.72	
合同负债	广州卓盈房地产开发有限公司	1,735,850.73	
小计		6,091,714.32	94,779,509.66

十一、 承诺及或有事项

（一）承诺事项

无

（二）或有事项

1.诉讼事项

（1）广州东湛房地产开发有限公司

截至 2024 年 12 月 31 日，东湛小业主系列纠纷案共计 85 宗，共有 84 宗诉讼涉及本公司债权抵押物，其中 2024 年发生 14 宗。法院共判决珠江股份涂销 45 套房产，驳回小业主涂销及办证诉求 21 宗，小业主撤诉 15 宗，调解结案 1 宗，判决支持小业主解除买卖合同 1 宗，2 案一审已开庭待判决。上述诉讼案件对珠江股份债权减值的影响已在资产负债表日进行考虑，结果详见”十三、（三）、1. 广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明。

（2）广东华固工程有限公司

广东华固工程有限公司请求法院判决本公司的合作单位海南美豪利投资有限公司支付已确认的工程款本金、逾期付款违约金，及赔偿其维权损失，同时要求法院依法判决华固公司在欠付工程款本金及利息范围内就案涉“三亚市解放路 1388 号的三亚市金水湾项目”依法处置(包括但不限于折价、拍卖、变卖等)所得价款享有优先受偿权，要求公司承担补充支付责任。一审法院判决海南美豪利投资有限公司向广东华固工程有限公司支付全部工程款及违约金，确认广东华固工程有限公司对位于三亚市解放路 1388 号“三亚金水湾”项目工程折价或拍卖、变卖所得的价款范围内享有优先受偿权。2025 年 1 月二审法院判决，本公司无需承担任何责任。

（3）合同纠纷

惠州市鑫思海实业有限公司起诉与本公司签订的《惠州市妇幼保健计划生育服务中心物业管理项目合作经营协议书》及补充协议无效，并返还物资投入款 378.12 万元。一审法院驳回其诉讼请求，截止报告日，案件由二审法院发回重审。

2. 履约保函情况

（1）2024 年 9 月 14 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 534,849.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州医科大学附属中医医院于 2024 年 7 月 25 日签订的编号为广医中医合同总务综合【2024】44 号的《广州医科大学附属中医医院（天河院区）物业管理服务项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 1

月 31 日。

（2）2024 年 5 月 7 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 551,361.44 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市白云区均禾街石马经济联合社于 2024 年 3 月 8 日签订的《均禾街石马经济联合社环卫保洁承包合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 2 月 28 日。

（3）2024 年 4 月 19 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 401,400.00 元的见索即付履约保函，为本公司与中共肇庆市委党校于 2023 年 12 月 21 日签订的编号为 441201-2023-03487 的《2024-2026 年度中共肇庆市委党校综合物业管理服务采购项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 12 月 31 日。

（4）2023 年 12 月 6 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 100,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与东莞市机关事务管理局于 2023 年 9 月 20 日签订的《东莞市机关二号大院食堂餐饮服务采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 9 月 30 日。

（5）2024 年 8 月 1 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 330,707.28 元的见索即付履约保函，为本公司与广东省应急管理厅于 2023 年 2 月 22 日签订的编号为 GPCGD224314FG073J 的《2023-2024 年广东应急管理大厦管理服务采购项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 3 月 3 日。

（6）2024 年 7 月 18 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 143,460.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市公安局于 2024 年 7 月 3 日签订的编号为 20240623 的《广州市公安局警察训练部物业管理服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 8 月 30 日。

（7）2024 年 7 月 9 日， 本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 902,364.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市公安局于 2024 年 6 月 27 日签订的编号为 120979 的 《2024-2026 年广州市公安局物业管理服务项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 6 月 30 日。

（8）2024 年 2 月 5 日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 124,740.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市白云山云台景区管理中心签订的编号为云台合 2023-112 的《政府采购项目合同书》(城维计划-后勤服务人员经费(云萝花园后勤人员服务项目)中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 6 月 30 日。

（9）2024 年 3 月 5 日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 155,500.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市荔湾区博物馆签订的编号为 CZ2023-1372 的《广州市政府采购合同》(广州十三行博物馆 2024 年物业管理服务采购项目)中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 1 月 31 日。

（10）2015 年 11 月 3 日，公司在中国银行股份有限公司广州番禺支行开具了担保金额为人民币 1,890,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与广州市番禺区体育局于 2014 年 8 月 19 日签订《广州亚运城综合体育馆运营管理合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 11 月 2 日。

（11）2022 年 10 月 8 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 10,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与昆明呈贡广工建设有限公司于 2022 年 7 月 14 日签订《云南省昆明市呈贡区文体活动中心 PPP 项目委托运营维护管理合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 9 月 30 日。

（12）2022 年 12 月 2 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 15,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与温州中建科工奥体项目管理有限公司于 2021 年签订《瓯海奥体龙舟运动中心 PPP 项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2037 年 11 月 30 日。

（13）2022 年 12 月 2 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 15,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与温州中建科工奥体项目管理有限公司于 2021 年签订《瓯海奥体龙舟运动中心 PPP 项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2037 年 11 月 30 日。

（14）2024 年 1 月 26 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 1,495,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与汕头市东部城市经济带建设开发管理中心于 2023 年 12 月 30 日签订《汕头体育中心运营服务项目（广东省政府采购）合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2029 年 1 月 30 日。

（15）2024 年 8 月 5 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 50,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与晋江中运体育建设发展有限公司于 2019 年签订《晋江市第二体育中心项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2025 年 8 月 5 日。

（16）2024 年 12 月 6 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为

人民币 210,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与汕尾高新技术产业开发区管理委员会于 2024 年 11 月 29 日签订《汕尾高新区亚洲文体中心运营服务项目（广东省政府采购）合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2029 年 12 月 31 日。

十二、 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本公司不存在需要披露的重要资产负债表日后事项。

十三、 其他重要事项

（一）资产置换

2023 年 3 月，珠江股份完成了重大资产置换。本公司将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，与珠实集团持有的珠江城服 95%股权、珠江健康持有的珠江城服 5%的股权进行互换，差额部分由珠实集团以现金进行补足。该事项仅影响 2024 年度的上年利润表和上年现金流量表。

（二）分部报告

1.分部报告的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部，分别对物业管理业务、文体运营业务、房地产销售及相关业务等经营业绩进行考核。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计计量基础保持一致。

2.分部报告的财务信息

项目	物业管理业务	文体运营业务	房地产销及相关业务	分部间抵销	合计
一、营业收入	1,109,643,431.95	373,699,744.51	87,481,465.68	-12,656,433.99	1,558,168,208.15
二、营业成本	918,126,859.83	266,550,191.99	71,231,274.02	-12,042,189.36	1,243,866,136.48
三、税金及附加	6,177,458.46	1,680,761.23	13,665,711.23		21,523,930.92
四、销售费用		12,537,509.07			12,537,509.07
五、管理费用	109,634,624.33	46,989,483.05	4,602,222.52	-627,119.49	160,599,210.41
六、财务费用	2,926,591.41	19,978.06	22,026,347.07	-9,376.01	24,963,540.53
七、对联营企业和合营企业的投资收益	-279,682.34	2,810,528.25			2,530,845.91
八、信用减值损失	-7,699,607.47	-6,382,381.07	-21,899,207.76	0.00	-35,981,196.30
九、利润总额	65,613,422.00	37,759,999.63	-63,176,855.34	22,250.87	40,218,817.16
十、所得税费用	13,935,593.21	4,070,310.82	2,129,229.96	26,112.54	20,161,246.53
十一、净利润	51,677,828.79	33,689,688.81	-65,306,085.30	-3,861.67	20,057,570.63

十二、资产总额	931,893,866.34	475,304,021.28	1,008,907,177.68	-651,909,410.14	1,764,195,655.16
十三、负债总额	433,242,189.09	160,979,586.56	675,063,375.33	-5,168,180.74	1,264,116,970.24

（三）其他

1.广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018 年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。2024 年 1 月 1 日，公司对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值 0 元，直接贷款（其他应收款）账面净值 3,324.04 万元。2024 年 12 月，公司通过法院强制执行方式收回 298.90 万元。

2024 年度，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及收款情况，对东湛公司的股权及剩余债权投资进行减值测试：根据公司委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2025）第 021 号）结果显示，公司持有对东湛公司债权的可收回金额为 2,876.36 万元，公司于 2024 年新增计提对东湛公司其他应收款减值准备 148.78 万元。

2.广州中侨置业投资控股集团有限公司预付股权款及减值情况说明

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

2019 年 10 月，安徽中侨销售业绩未能在在约定期间内达到约定条件，但广州中侨未按约定及时退还股权转让预付款。2024 年 1 月 1 日，本公司预付股权款（其他应收款）账面余额 35,000.00 万元，

2024 年 11 月 4 日，公司收到广东省高级人民法院（以下简称“广东高院”）出具的《民事判决书》，案件编号为（2023）粤民终 1173 号，终审判决广州中侨在判决生效之日起十日内向珠江股份退还股权转让预付款 35,000 万元。根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2025）第 016 号）结果显示，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨 49.29%股权的价值为 33,362.36 万元，

公司于 2024 年新增计提对广州中侨其他应收款减值准备 1,637.64 万元。

3. 广州市盛唐房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

公司于 2018 年向广州市盛唐房地产开发有限公司(以下简称“盛唐公司”)投资 8,061.22 万元，其中股权投资款 1,561.22 万元，债权投资款 6,500.00 万元，借款期限为三年，年利率为 15%，抵押物为盛唐公司部分物业。

2024 年 1 月 1 日，公司对盛唐公司已确认股权投资款（长期股权投资）账面净值 0 元，债权投资（一年内到期的非流动资产）账面净值 1,012.93 万元，应收利息（其他应收款）账面净值 0 元。

2024 年 12 月，公司收到法院裁定，宣告盛唐公司破产，并于 12 月 27 日收到终结盛唐公司破产程序的裁定。目前在执行破产财产分配阶段。

根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2024 年 12 月 31 日为基准日的债权价值分析报告结果显示，公司对盛唐公司债权的可收回金额为 2,244.90 万元。虽然债权价值分析报告显示高于之前的账面净值，但由于破产财产的实际执行存在较大不确定性，基于谨慎考虑，公司于 2024 年未转回相关减值准备，待后续实际分配结果确定再进行相应处理。

4. 广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 1 月及 6 月，公司分别签订《广州市景豪坊项目合作合同》及《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定公司以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）41%股权。2024 年公司继续为亿华公司代垫临迁费、律师费等费用金额合计 404.12 万元。截止 2024 年 12 月 31 日，累计未偿还代垫费用余额 1,731.71 万元，列示于其他应收款科目。结合亿华公司目前的财务情况，公司对亿华公司代垫款项已全额计提减值准备，其中 2024 年新增计提减值准备 404.12 万元。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	6,670,000.00	5,680,463.01
小计	6,670,000.00	5,680,463.01
减：坏账准备		43,495.89
合计	6,670,000.00	5,636,967.12

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	6,670,000.00	100.00		
其中：组合 1：账龄组合				
组合 2：关联方组合	6,670,000.00	100.00		
合计	6,670,000.00	100.00		

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
其中：				
按组合计提坏账准备的应收账款	5,680,463.01	100.00	43,495.89	0.77
其中：组合 1：账龄组合	1,449,863.01	25.52	43,495.89	3.00
组合 2：关联方组合	4,230,600.00	74.48		
合计	5,680,463.01	100.00	43,495.89	0.77

（1）重要的单项计提坏账准备的应收账款

无。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

①组合 1：账龄组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内				1,449,863.01	43,495.89	3.00
合计				1,449,863.01	43,495.89	3.00

②组合 2：关联方组合

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	6,670,000.00			4,230,600.00		
合计	6,670,000.00			4,230,600.00		

3.坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	

按单项评估计提坏账准备						
按账龄组合计提坏账准备	43,495.89		43,495.89			
合计	43,495.89		43,495.89			

本期重要的应收账款坏账准备转回或收回情况

无。

4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
广州珠江投资发展有限公司	6,670,000.00		6,670,000.00	100.00	
合计	6,670,000.00		6,670,000.00	100.00	

（二）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	364,528,246.92	940,567,631.95
合计	364,528,246.92	940,567,631.95

1. 其他应收款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	4,724,435.87	3,878,536.56
1 至 2 年	3,870,783.47	4,275,322.06
2 至 3 年	4,151,992.06	555,140,596.62
3 至 4 年	5,417,417.20	354,807,476.15
4 至 5 年	354,807,476.15	5,339,749.89
5 年以上	338,449,893.90	342,012,351.28
小计	711,421,998.65	1,265,454,032.56
减：坏账准备	346,893,751.73	324,886,400.61
合计	364,528,246.92	940,567,631.95

（2）按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	709,217,144.96	707,557,809.28

款项性质	期末余额	期初余额
备用金	593,261.03	722,523.37
保证金及押金	64,938.00	550,102,288.00
物业维修基金	1,389,696.90	7,019,173.64
代垫款	154,820.20	44,542.77
其他	2,137.56	7,695.50
小计	711,421,998.65	1,265,454,032.56
减：坏账准备	346,893,751.73	324,886,400.61
合计	364,528,246.92	940,567,631.95

（3）坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	269,036.65		324,617,363.96	324,886,400.61
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	101,874.92		21,905476.20	22,007351.12
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	370,911.57	-	346,522,840.16	346,893,751.73

（4）本期实际核销的其他应收款情况

无。

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
广州中侨置业投资控股集团有限公司	往来款	350,000,000.00	4-5 年	49.2	16,376,407.33
广州东湛房地产开发有限公司	往来款	335,918,621.48	5 年以上	47.22	307,155,061.48
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	17,317,106.05	1 年以内，1-2 年，2-3 年，3-4 年	2.43	17,317,106.05

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
广州市盛唐房地产开发有限公司	往来款	5,028,221.67	3-4 年，4-5 年	0.71	5,028,221.67
物业维修基金	物业维修基金	1,389,696.90	5 年以上	0.2	
合计	——	709,653,646.10	——	99.75	345,876,796.53

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22
合计	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22	451,558,423.22	15,612,245.00	435,946,178.22

1. 长期股权投资的情况

（1）对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州珠江投资发展有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
广州市盛唐房地产开发有限公司	15,612,245.00			15,612,245.00		15,612,245.00
深圳珠江灏泽投资有限公司	100,000.00			100,000.00		
广州璟源投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	377,846,178.22			377,846,178.22		
合计	451,558,423.22			451,558,423.22		15,612,245.00

（四）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	79,236,427.72	63,205,701.45	79,406,447.10	23,825,112.07
房地产业务	79,236,427.72	63,205,701.45	79,406,447.10	23,825,112.07
其他业务小计	3,026,157.07	4,411,548.31	59,305,145.70	18,072,564.25
其他	3,026,157.07	4,411,548.31	59,305,145.70	18,072,564.25
合计	82,262,584.79	67,617,249.76	138,711,592.80	41,897,676.32

2. 营业收入和营业成本按地区分类

地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
广东省	82,262,584.79	67,617,249.76	138,711,592.80	41,897,676.32
其他地区				
合计	82,262,584.79	67,617,249.76	138,711,592.80	41,897,676.32

（五）投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-430,199.43
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	592,022.78	160,116.03
长期股权投资持有期间的股利收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
债权投资在持有期间取得的利息收益		
处置债权投资取得的投资收益		
其他债权投资在持有期间取得的利息收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		71,700.00
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
债务重组收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	70,053.39	-57,285.79
合计	662,076.17	-255,669.19

十五、 补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	上期金额	
		调整前	调整后
1．非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,778,987.00	2,795,847.47	2,795,847.47
2．计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,469,439.64	3,574,184.13	3,574,184.13
3．除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-19,413,442.72	-347,776.72	-347,776.72
4．计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费（注 1）			52,264,150.94
5．委托他人投资或管理资产的损益			
6.对外委托贷款取得的损益			
7.因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失			
8.单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		27,171.54	27,171.54
9.企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
10.同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		15,888,340.19	15,888,340.19
11.非货币性资产交换损益			
12.债务重组损益	23,072.82		
13.企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等			
14.因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响			
15.因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用			
16. 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工 薪酬的公允价值变动产生的损益			
17. 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允 价值变动产生的损益			
18.交易价格显失公允的交易产生的收益			
19.与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
20.受托经营取得的托管费收入			
21.除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-937,428.01	3,355,120.32	3,355,120.32
22.其他符合非经常性损益定义的损益项目	370,284.60	18,978,694.92	18,978,694.92
减：所得税影响额	646,445.31	1,270,797.14	1,270,797.14
少数股东权益影响额（税后）	72,898.79	909,144.00	909,144.00
合计	-12,428,430.77	42,091,640.71	94,355,791.65

注 1：本公司将 2023 年度收取控股东利息收入调整为非经常性损益事项。

（二）净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）		每股收益			
			基本每股收益		稀释每股收益	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
归属于公司普通股股东的净利润	3.45	-12.01	0.02	-0.07	0.02	-0.07
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.21	-36.36	0.03	-0.18	0.03	-0.18

此页无正文。

广州珠江发展集团股份有限公司
二〇二五年三月三十一日

第 19 页至第 105 页的财务报表附注由下列负责人签署

公司负责人	主管会计工作负责人	会计机构负责人
签名：	签名：	签名：
日期：2025.3.31	日期：2025.3.31	日期：2025.3.31

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

(副 本)(6-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　吴卫星、谢泽敏

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；认证咨询；咨询策划服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出　资　额　5110万元

成立日期　2012年03月06日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号22层2206

登记机关

2025年03月03日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

6-1-107

会计师事务所

执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：谢泽敏

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路1号22层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0017384

说　明

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

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇二一年十二月一日

中华人民共和国财政部制

仅供出具报告使用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 何晓娟

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-10-03

工作单位 Working unit 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所

身份证号码 Identity card No. 432801197310031106

大信会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所

1101080210400

证书编号：
No. of Certificate 440100800047

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

发证日期：
Date of Issuance 2004 年 /y 07 月 /m 12 日 /d

2019年4月换发

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年检凭证

中国注册会计师协会

何晓娟

会员编号 440100800047

仅供出具复核报告用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓名 Full name 夏玲

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1976-03-30

工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

身份证号码 Identity card No. 360521197603300022

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

1101080210409

证书编号：110001570090
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：2005 07年 28日
Date of Issuance 年 月 日
y m d

2017年4月换发

4

年度检验登记
Annual Renewal Registration

年检凭证

中国注册会计师协会

夏玲

会员编号 110001570090

年 月 日
y m d

9

仅供出具报告使用