

公司代码：600684

公司简称：珠江股份

# 广州珠江发展集团股份有限公司 2022 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人张研、主管会计工作负责人覃宪姬及会计机构负责人(会计主管人员)金沅武声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为-1,864,626,553.14元，由于归属于上市公司股东的净利润为负数，公司董事会建议2022年度不进行利润分配及资本公积金转增股本。该利润分配预案需提交2022年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节	管理层讨论与分析 .....	10
第四节	公司治理 .....	33
第五节	环境与社会责任 .....	58
第六节	重要事项 .....	62
第七节	股份变动及股东情况 .....	74
第八节	优先股相关情况 .....	80
第九节	债券相关情况 .....	81
第十节	财务报告 .....	86

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

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、珠江股份	指	广州珠江发展集团股份有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
控股股东、珠实集团	指	广州珠江实业集团有限公司
城投集团	指	广州市城市建设投资集团有限公司
珠江物管公司	指	广州珠江物业管理有限公司
湖南公司	指	湖南珠江实业投资有限公司
珠江投资公司	指	广州珠江投资发展有限公司
珠实健康公司	指	广州珠江实业健康管理有限公司
珠实环保公司	指	广州珠江实业环境保护有限公司
嘉德丰公司	指	广东嘉德丰投资发展有限公司
广隆公司	指	广州市广隆房地产有限公司
安徽中侨公司	指	安徽中侨置业投资有限公司
开平恒祥公司	指	开平恒祥房地产开发有限公司
金海公司	指	广东金海投资有限公司
捷星公司	指	广州捷星房地产开发有限公司
亿华公司	指	广东亿华房地产开发有限公司
盛唐公司	指	广州市盛唐房地产开发有限公司
东湛公司	指	广州东湛房地产开发有限公司
品实公司	指	广州市品实房地产开发有限公司
璟逸公司	指	广州璟逸房地产开发有限公司
璟润公司	指	广州璟润房地产开发有限公司
深圳灏泽公司	指	深圳珠江灏泽投资有限公司
穗芳鸿华公司	指	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司
东迅公司	指	广州市东迅房地产发展有限公司
隼峰公司	指	广州隼峰房地产开发有限公司
隼浩公司	指	广州隼浩房地产开发有限公司
卓盈公司	指	广州卓盈房地产开发有限公司
珠江城服	指	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司
珠实同创公司	指	广州市珠实同创产业运营管理有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
会计师事务所	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

公司的中文名称	广州珠江发展集团股份有限公司
公司的中文简称	珠江股份
公司的外文名称	GUANGZHOU PEARL RIVER DEVELOPMENT GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	GZPR
公司的法定代表人	张研

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	覃宪姬	扈佳佳
联系地址	广州市越秀区东风中路362号 颐德大厦30楼	广州市越秀区东风中路362号 颐德大厦30楼
电话	020-83752439	020-83752439
传真	020-32689450	020-32689450
电子信箱	gfqinxj@gzzjsy.com	gfhujj@gzzjsy.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼
公司注册地址的历史变更情况	2019年1月,注册地址由“广州市越秀区环市东路362-366号好世界广场3001-3005室”变更为现注册地址
公司办公地址	广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼
公司办公地址的邮政编码	510031
公司网址	www.gzzjsy.com
电子信箱	ir@gzzjsy.com

### 四、信息披露及备置地点

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

### 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	大信会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室
	签字会计师姓名	何晓娟、黄海

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
营业收入	3,870,162,133.56	3,607,314,013.44	7.29	2,475,053,554.71
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	3,840,987,182.96	3,551,779,242.90	8.14	2,360,963,585.33
归属于上市公司股东的净利润	-1,864,626,553.14	65,785,398.30	-2,934.41	-590,819,652.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,831,622,817.63	22,638,144.66	-8,190.87	-888,195,379.22
经营活动产生的现金流量净额	-94,168,921.85	-731,784,694.70	不适用	702,647,171.18
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	337,985,547.79	2,169,785,278.29	-84.42	2,108,774,708.18
总资产	31,362,595,570.49	33,206,976,010.06	-5.55	30,305,559,301.10

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	-2.18	0.08	-2,825.00	-0.69
稀释每股收益(元/股)	-2.18	0.08	-2,825.00	-0.69
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-2.15	0.03	-7,266.67	-1.04
加权平均净资产收益率(%)	-150.68	3.07	减少153.75个百分点	-23.33
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-148.01	1.06	减少149.07个百分点	-35.07

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

受房地产市场下行影响，公司多个项目于2022年计提存货跌价准备，主要财务指标较上年同期大幅度下降。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

## (三)境内外会计准则差异的说明：

□适用 √不适用

## 九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	77,898,661.99	163,390,862.07	515,655,296.49	3,113,217,313.01
归属于上市公司股东的净利润	-131,200,906.10	-650,578,595.99	-710,875,729.84	-371,971,321.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-126,779,304.11	-619,031,897.40	-707,250,201.66	-378,561,414.46
经营活动产生的现金流量净额	29,840,029.07	-169,143,288.77	-3,724,937.60	48,859,275.45

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	-9,023,167.23	年初至报告期末的非流动性资产处置损益主要为盛唐公司出表，确认投资损失	13,152,338.69	206,822,184.16
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,106,982.71		1,365,095.47	2,318,195.25
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				41,436,133.53
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				

非经常性损益项目	2022 年金额	附注（如适用）	2021 年金额	2020 年金额
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-27,483,611.70	主要为公司持有的股票对公允价值变动收益及投资收益的影响	29,947,078.59	32,906,854.15
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			729,993.00	
对外委托贷款取得的损益			1,517,295.60	52,351,965.42
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,788,445.21		998,464.95	-39,639,013.81
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	1,312,714.60		4,614,493.69	959,668.88
少数股东权益影响额（税后）	1,079,669.90		-51,481.03	-2,139,076.75
合计	-33,003,735.51		43,147,253.64	297,375,726.57

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用



## 十一、采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
A 股股票	96,383,332.48	68,899,721.12	-27,483,611.36	-27,483,611.70
非交易性权益工具	17,419,610.05	61,188,706.91	43,769,096.86	105,600.00
其他非流动金融资产	4,000,000.00	4,000,000.00		
合计	117,802,942.53	134,088,428.03	16,285,485.50	-27,378,011.70

## 十二、其他

√适用 □不适用

无。

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

2022 年，公司持续锚定高质量发展目标，彰显综合发展战略规划，不断挖掘自身潜能与优势，提高公司市场核心竞争力，同时，公司推动重大资产重组工作，努力培育壮大新利润增长点，坚定不移做强做优国有资本和国有企业，积极维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

##### （一）公司业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 387,016.21 万元，同比增加 7.29%；当期归属于母公司股东的净利润-186,462.66 万元，同比减少 2,934.41%；当期每股收益-2.18 元，同比减少 2,825.00%；加权平均净资产收益率-150.68%，同比减少 153.75 个百分点。

截至报告期末，公司资产总额 3,136,259.56 万元，同比下降 5.55%，归属于母公司所有者权益 33,798.55 万元，同比下降 84.42%。

##### （二）房地产开发情况

报告期内，房地产开发业务全年实现营业收入 372,375.91 万元，同比增加 9.48%。公司房地产开发业务集中在广东、湖南、安徽等区域，详见本节之“五、报告期内主要经营情况”之“（四）行业经营性信息分析”。

##### （三）物业经营与物业管理情况

报告期内，公司物业经营及管理实现收入 5,925.23 万元，同比下降 44.03%，其中物业经营收入 4,329.57 万元，物业管理收入 164.42 万元，旅游酒店收入 1,431.24 万元。

##### （四）工程结算及服务业务

报告期内，工程结算及服务业务实现收入 5,797.58 万元，同比增长 29.54%，主要包括工程设计管理实施、环境保护等业务。

#### 二、报告期内公司所处行业情况

##### （一）房地产行业宏观环境

2022 年以来，受内外部经济环境影响，国内经济恢复受挫的影响，房地产市场持续探底。2022 年国内生产总值 1,210,207 亿元，同比增长 3%，其中，全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10%。（数据来源：国家统计局）

政策方面，为稳住经济大盘，中央加大宏观政策调节力度，发布一系列刺激经济的政策和措施。融资“三道红线”、房贷“两道红线”逐步解绑，多次下调房贷利率，盘活预售监管资金使用，“土地供应围绕”放松限房价、下调起拍价、减少配建等方面加强预期引导。随着“金融 16 条”发布，房地产融资信贷、债券、股权融资的“三箭齐发”，逐步恢复上市房企和涉房上市公司再融资。

市场方面，2022 年，全国商品房销售面积 135,837 万 m<sup>2</sup>，同比下降 24.3%，商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%，房地产开发企业到位资金 148,979 亿元，同比下降 25.9%。在市场降温、资金紧张的行业形势下，房企降低投资力度，2022 年全国土地购置面积为 10,052 万 m<sup>2</sup>，同比下降 53.4%，土地成交价款 9,166 亿元，同比下降 48.4%。（数据来源：国家统计局）

## （二）报告期内公司主要业务所在城市的行业发展状况

### 1. 广东板块

公司在广东板块的业务集中在广东省省会广州市。广州市作为粤港澳大湾区的核心引擎之一，充分发挥国家中心城市和综合性门户城市引领作用。2022 年，面对更趋复杂严峻的国内外环境，广州市坚持稳字当头、稳中求进，科学精准、有力有效地统筹推进社会经济发展，其中，广州市地区生产总值为 28,839 亿元，同比增长 1%。（数据来源：广州市统计局）

2022 年广州市商品住宅成交面积 770 万 m<sup>2</sup>，同比下降 34.1%，成交金额 2,872 亿元，同比下降 27.32%；截止至 2022 年底，库存面积 2,923 万 m<sup>2</sup>，去化周期 25.6 个月（去化周期=库存面积/三个月移动平均成交面积）。

2022 年广州市涉宅用地供应建筑面积 844 万 m<sup>2</sup>，同比下降 58.1%，成交建筑面积 751 万 m<sup>2</sup>，同比下降 66.5%，成交金额 994 亿元，同比下降 63.5%。（数据来源：克尔瑞）

公司在广州区域的房地产项目分别位于天河区、越秀区、白云区、黄埔区、从化区、增城区、南沙区、荔湾区，产品包括住宅、写字楼及商业物业等。报告期内，公司在广州区域共实现销售面积 90,014.43 平方米。

### 2. 湖南板块

公司在湖南板块的业务集中在湖南省省会长沙市。长沙市在“房住不炒”的主基调下，始终坚持稳房价、稳地价、稳预期，保持调控战略定力和相对较低房价优势，全市经济稳步增长，主要经济指标持续上行。《湖南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，要实施“三高四新”战略，着力建设“三个高地”支撑的现代化新湖南，加快建设长株潭都市圈，打造全国重要增长极。长沙人口首次突破千万，自贸区实施人才新政，支持长沙县撤县立区，城市发展空间增大。

房地产行业方面，2022年长沙市商品住宅成交面积1,031万m<sup>2</sup>，同比下降46.75%，成交金额1,208亿元，同比下降41.46%，库存面积621万m<sup>2</sup>，去化周期8.3个月（去化周期=库存面积/三个月移动平均成交面积）。（数据来源：克尔瑞）

公司湖南区域的房地产项目位于长沙市开福区、湘江新区以及望城区。报告期内，公司在长沙区域共实现销售面积为40,204.67平方米。

### 3. 安徽板块

公司在安徽板块的业务集中在安徽省合肥市。《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，要全力打造现代化中心城市，支持合肥“五高地一示范”建设，高起点建设合肥滨湖新区，朝着国家中心城市发展，标志着安徽省对合肥发展定位的战略高度。

房地产行业方面，2022年合肥市商品住宅成交面积548万m<sup>2</sup>，同比下降34.1%，成交金额1,087亿元，同比下降28.36%，库存面积273万m<sup>2</sup>，去化周期4.5个月（去化周期=库存面积/三个月移动平均成交面积）。（数据来源：克尔瑞）

公司主要项目合肥中侨中心位于政务区核心位置，紧邻合肥市政府，包括商业、酒店及写字楼。报告期内，合肥中侨中心项目实现的销售面积为12,311.02平方米。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

作为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，公司聚焦房地产主业，积极响应国家建设粤港澳大湾区的战略部署，同时结合企业自身情况，积极寻找合适机会辐射其他区域，扩大市场影响力。报告期内，公司积极面对市场变化，采取有效措施，加大资源整合、品牌宣传、全民营销力度，因项目施策，保签约、促回款，不断夯实房地产开发主营业务。同时，公司推动重大资产重组工作，聚焦物业管理与文体运营的优质资产，努力培育壮大新利润增长点，坚定不移做强做优国有资本和国有企业，积极维护全体股东，特别是中小股东的合法权益。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）深入推进战略转型工作

2022 年是“十四五”的关键之年，作为国有控股上市企业，公司高度重视“十四五”战略规划编制、动态更新及落地实施工作。结合当前的经济形势和房地产行业形势，组建跨部门、跨职能的战略工作小组，对公司核心能力、业务模块进行梳理，构建清晰的战略发展方向，规划合理的战略目标，制定稳健的投资策略。同时，锚定战略目标，优化调整专业团队、深化改革组织架构、升级完善管控体系，动态更新应对市场变化，通过升级精细化和闭环化的大运营体系、谋划推动资产重组工作，不断推进企业战略转型，高质量改革发展新局面。

### （二）控股股东鼎力支持、通力合作

公司控股股东作为包括投资、规划、设计、装修、监理等全产业链的广州市属全资国有大型企业集团，对公司在资金、平台等各方面提供了大力支持，助力公司持续提升国有资产的保值增值能力。在此背景下，公司依托控股股东的综合实力，充分发挥国企资源优势，大力推进同其他国有企业的战略合作并取得显著成效。

### （三）综合实力底蕴深厚，运营开发经验成熟

公司在房地产开发与运营服务领域深耕多年，是广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，在行业形势研判、项目进程管理把控等多方面有着深厚的底蕴和成熟的经验底蕴。公司在广东、湖南及安徽等地区拥有成熟的开发环境，坚持走高质量开发道路，致力于打造城市标杆建筑和精品项目。同时，公司充分发挥自身先进的复合型人才培养机制，持续提升团队核心竞争能力，打造更高水平的投资研判和项目运营能力，锻造精益求精的品质优势。

### （四）创新升级产品标准化体系，多元业务协同并进

公司遵循“客户导向、勇于担当、突破创新、不断进取”的核心价值观，长期坚持专业化、精品化的发展道路，不断为客户提供高质量的精品建筑和贴心的物业服务，致力于打造高品质、高品位、精雕琢、富内涵的精品项目，以艺术精工之手笔建筑城市标杆。公司从规划定位、社区配套、立面美学、户型创新等多个维度提炼产品力优势，构建适配土地、客户、产品的“4U”体系，深化各产品系产品形象和价值输出，不断创新升级标准化产品体系。同时，公司不断丰富自身“房地产+”的内涵，协同

推进房地产开发、产业园建设、环境保护等多元业务发展，建立以市场为导向，符合市场需求，知名度与美誉度兼备的多层次产品线。

### （五）坚持党建核心引领，推动国企高质量发展

公司始终坚持和维护党在国有企业的核心地位，充分发挥党委“把方向、管大局、保落实”的领导核心作用，全面贯彻落实党中央决策部署，大力推动全面从严治党在国有企业落实落地。公司全面加强党的政治建设、思想建设、组织建设、作风建设与纪律建设，坚持把提高企业经营效益、增强综合竞争力、实现国有资产保值增值作为出发点和落脚点，严格执行“三重一大”决策制度，突出选人用人导向，增强基层组织“软实力”，扎实推进党风廉政建设，筑牢廉洁自律思想防线，积极推动党史学习教育走深走实，构建党史学习教育常态化长效化机制，切实做到党建工作与企业经营有机融合，开创国有企业高质量发展新局面。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 387,016.21 万元，同比增加 7.29%；实现归属于母公司股东的净利润-186,462.66 万元，同比减少 2,934.41%。

### （一）主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,870,162,133.56	3,607,314,013.44	7.29
营业成本	3,351,563,277.01	2,189,228,580.63	53.09
销售费用	184,412,392.70	136,890,932.77	34.71
管理费用	176,520,625.62	208,883,284.14	-15.49
财务费用	342,698,379.10	352,355,705.07	-2.74
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	-94,168,921.85	-731,784,694.70	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-12,806,269.27	31,364,791.33	-140.83
筹资活动产生的现金流量净额	-796,478,905.53	10,473,585.71	-7,704.64

营业收入变动原因说明：本年珠江云上花园、长沙柏悦湾、珠江花坞苑、长沙四方雅苑等项目开始交付，结转收入；

营业成本变动原因说明：本年多个项目交付结转成本，本年结转的珠江花坞苑、长沙四方雅苑、珠江云上花园毛利低于上年同期结转珠江颐德大厦的毛利；

销售费用变动原因说明：本年项目交付，结转销售佣金，上年同期结转珠江颐德大厦，颐德大厦的销售佣金相对较少；

管理费用变动原因说明：受公司业绩影响，本年计提的职工绩效、奖金较上年同期减少；

财务费用变动原因说明：珠江颂璟花苑全年利息资本化，费用化利息支出较上年同期略有减少；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：上年同期支付坑口项目竞标保证金及荷景路地块拍地保证金，本年支付其他与经营活动有关的现金较上年同期减少；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上年同期收回东迅公司委托贷款 11,000.00 万元，本期未发生收回投资事项；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期取得借款收到的现金较上年同期减少。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明  
适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

公司实现主营业务收入 384,098.72 万元，同比增长 8.14%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	3,723,759,068.89	3,177,562,893.81	14.67	9.48	56.87	减少 25.77 个百分点
物业出租及管理	59,252,343.93	115,649,100.65	-95.18	-44.03	-4.81	减少 80.41 个百分点
工程结算及服务	57,975,770.14	43,057,994.54	25.73	29.54	78.55	减少 20.39 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
珠江璟园	89,179,335.92	31,305,050.27	64.90	3,274.70	1,500.27	增加 38.93 个百分点
珠江颐德大厦		-33,353,692.98	不适用	-100.00	-104.10	不适用
珠江嘉园	14,525,176.20	5,534,651.96	61.90	-86.17	-44.68	减少 28.57 个百分点
御东雅轩	1,701,874.28	440,120.72	74.14	不适用	不适用	不适用
旧有物业销售	17,616,147.61	987,721.16	94.39	-87.20	-83.81	减少 1.18 个百分点

长沙珠江花城	16,334,761.97	14,541,865.94	10.98	458.31	371.2	增加 16.46 个百分点
长沙珠江郦城	33,248,419.09	36,646,146.05	-10.22	75.96	176.14	减少 39.98 个百分点
长沙新地东方明珠	6,297,884.05	-802,074.39	112.74	-89.64	-102.58	增加 63.80 个百分点
长沙珠江悦界商业中心	72,310,938.42	75,391,677.13	-4.26	402.89	542.11	减少 22.61 个百分点
长沙柏悦湾	1,086,028,284.72	836,617,684.09	22.97	-5.46	-14.01	增加 7.66 个百分点
合肥中侨中心	111,985,927.55	95,195,447.02	14.99	20.65	93.18	减少 31.92 个百分点
珠江新岸公寓	4,635,722.86	925,796.54	80.03	-98.32	-99.04	增加 15.06 个百分点
珠江花苑	619,778,006.63	604,311,755.47	2.50	不适用	不适用	不适用
长沙四方雅苑	376,945,966.95	388,643,829.89	-3.10	不适用	不适用	不适用
珠江云上花园	1,273,170,622.64	1,050,512,209.22	17.49	不适用	不适用	不适用
物业出租及管理	59,252,343.93	115,649,100.65	-95.18	-44.03	-4.81	减少 80.41 个百分点
工程结算及服务	57,975,770.14	43,057,994.54	25.73	29.54	78.55	减少 20.39 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
广东广州地区	2,056,963,414.13	1,775,246,501.57	13.70	-1.98	82.97	减少 40.07 个百分点
湖南地区	1,661,255,900.50	1,433,374,775.96	13.72	23.50	27.70	减少 2.84 个百分点
安徽地区	122,767,868.33	127,648,711.47	-3.98	13.61	62.50	减少 31.29 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

#### ①分行业说明

房地产业务收入较上年同期增长 9.48%，主要原因为本年珠江花苑、长沙四方雅苑及珠江云上花园开始交付，结转收入。

物业出租及管理收入较上年同期下降 44.03%，主要原因物业经营收入不能覆盖经营及折旧成本，另受市场影响，旅游酒店收入下降。

工程结算及服务收入较上年同期增长 29.54%，主要为环保公司多个项目确认服务费收入。

#### ②分产品说明：

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



2022 年度主营业务收入主要来自于房地产业,其中珠江云上花园、长沙珠柏悦湾、珠江花均苑、长沙四方雅苑为 2022 年度主营业务收入的主要来源。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产业		3,177,562,893.81	94.81	2,025,634,234.86	92.53	56.87	
物业出租及管理		115,649,100.65	3.45	121,486,749.10	5.55	-4.81	
工程结算及服务		43,057,994.54	1.28	24,115,407.94	1.10	78.55	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
珠江璟园		31,305,050.27	0.93	1,956,229.84	0.09	1,500.27	
珠江颐德大厦		-33,353,692.98	-1.00	813,553,084.36	37.16	-104.10	
珠江嘉园		5,534,651.96	0.17	10,004,867.61	0.46	-44.68	
御东雅轩		440,120.72	0.01				
旧有物业销售		987,721.16	0.03	6,100,578.77	0.28	-83.81	
长沙珠江花城		14,541,865.94	0.43	3,086,161.99	0.14	371.20	
长沙珠江郦城		36,646,146.05	1.09	13,271,064.27	0.61	176.14	
长沙新地东方明珠		-802,074.39	-0.02	31,044,504.34	1.42	-102.58	
长沙珠江悦界商业中心		75,391,677.13	2.25	11,741,273.15	0.54	542.11	
长沙柏悦湾		836,617,684.09	24.96	972,876,254.85	44.44	-14.01	
合肥中侨中心		95,195,447.02	2.84	49,278,507.21	2.25	93.18	
珠江新岸公寓		925,796.54	0.03	96,406,178.88	4.40	-99.04	
珠江花均苑		604,311,755.47	18.03			不适用	
长沙四方雅苑		388,643,829.89	11.60			不适用	

珠江云上花园		1,050,512,209.22	31.34			不适用	
物业出租及管理		115,649,100.65	3.45	121,486,749.10	5.55	-4.81	
工程结算及服务		43,057,994.54	1.28	24,115,407.94	1.10	78.55	

#### 成本分析其他情况说明

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

#### (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

#### (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

#### (7). 主要销售客户及主要供应商情况

##### A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 13,256.55 万元，占年度销售总额 3.42%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 2,766.74 万元，占年度销售总额 0.71 %。

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

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	客户一	74,054,617.14	1.91
2	珠江实业集团及其附属企业	27,667,395.41	0.71
3	客户二	14,674,459.05	0.38
4	客户三	8,109,709.34	0.21
5	客户四	8,059,360.00	0.21
	合计	132,565,540.94	3.42

##### B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 310,297.41 万元，占年度采购总额 97.38%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 200,560.51 万元，占年度采购总额 62.94%。

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

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	珠江实业集团及其附属企业	1,933,550,935.67	60.68
2	供应商一	869,635,400.00	27.29
3	供应商二	154,059,634.76	4.84
4	供应商三	73,673,948.90	2.31
5	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	72,054,143.10	2.26
	合计	3,102,974,062.43	97.38

其他说明  
无。

### 3. 费用

适用 不适用

报告期内，公司销售费用为 18,441.24 万元，同比增加 34.71%，主要为项目结转收入增加，物业管理开办费及销售佣金较上年同期增加。

报告期内管理费用为 17,652.06 万元，同比减少 15.49%，主要原因为职工薪酬较上年同期减少。

报告期内财务费用为 34,269.84 万元，同比减少 2.74%，主要为珠江颂璟花苑 2021 年底拿到施工许可证，本年利息支出资本化。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

#### (3). 情况说明

适用 不适用

#### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

### 5. 现金流

适用 不适用

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 63,761.58 万元，主要原因是上年同期支付竞标保证金及荷景路地块拍地保证金，本年支付其他与经营活动有关的现金较上年同期减少。

与上年相比，投资活动产生的现金流量净额同比减少 140.83%，主要是上年同期收回东迅公司委托贷款 11,000.00 万元，本期未发生收回投资事项。

筹资活动产生的现金流量净额同比减少 7,704.64%，主要是本期取得借款收到的现金较上年同期减少。

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
预付款项	16,514,415.78	0.05	2,699,422.08	0.01	511.78	本期预付工程款尚未结算
其他权益工具投资	61,188,706.91	0.20	17,419,610.05	0.05	251.26	公司持有的海南珠江国际置业有限公司的股权价值上升
投资性房地产	1,336,310,223.12	4.26	844,705,724.48	2.54	58.20	金海公司项目改造竣工,由在建工程转入投资性房地产核算
在建工程			458,348,170.22	1.38	-100.00	金海公司项目改造竣工,由在建工程转入投资性房地产核算
无形资产	3,368,241.10	0.01	2,573,378.70	0.01	30.89	NCC 大型企业数字化平台已达预定使用状态,确认无形资产
其他非流动资产	12,327,501.99	0.04	40,749,909.65	0.12	-69.75	部分物业预计一年内交付,销售佣金重分类至其他流动资产
应付账款	1,051,002,153.34	3.35	769,239,004.93	2.32	36.63	应付工程款较上年末增加
预收款项	5,004,272.48	0.02	661,428.34	0.00	656.59	预收租赁款较上年末增加
应付职工薪酬	10,988,478.19	0.04	43,631,360.70	0.13	-74.82	受公司业绩影响,本年计提的职工工资奖金较上年同期减少
一年内到期的非流动负债	2,365,541,126.10	7.54	1,758,737,680.39	5.30	34.50	多笔银行借款预计一年内到期

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	32,865,838.83	项目保证金、贷款保证金、按揭保证金等
存货	2,829,617,993.69	抵押借款的抵押物
固定资产	221,857,390.97	抵押借款的抵押物
投资性房地产	703,971,294.68	抵押借款的抵押物
合计	3,788,312,518.17	

## 4. 其他说明

适用 不适用

## (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营性信息分析内容详见本节“一、经营情况讨论与分析”部分。

## 房地产行业经营性信息分析

## 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	长沙新地东方明珠四期	14,562.00		45,552.00	否		
2	长沙柏悦湾	9,432.67		40,253.62	否		
	合计	23,994.67		85,805.62			

注：（1）持有待开发土地的面积为己获得土地但未拿到施工许可证的项目土地面积，取政府下发的规划设计条件中的建筑面积:规划计容建筑面积为规划建筑用地面积与计算容积率的乘积。

（2）报告期内，公司无新增地块；南沙湾 2020NJY-14 项目（标准名：隽浩启澜花园，营销名：越秀珠实天悦海湾）、荔湾区荷景路 AF060419 项目（标准名：珠江颂璟花苑，营销名：珠江广钢花城）已全部取得施工许可证。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地 面积(平方 米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	广州市 白云区	珠江云上花园	住宅、 商业	在建	222,886.00	479,185.00	740,199.00	447,855.50	201,660.40	1,523,456.80	124,321.00
2	广州市 增城区	珠江花玳苑	住宅、 商业	在建	43,959.05	131,877.00	189,974.97	114,882.97	75,092.00	271,910.03	21,914.68
3	广州市 增城区	时光雅苑	住宅、 商业	在建	53,392.15	170,854.88	247,514.00	247,514.00	-	331,381.11	22,763.98
4	广州市 南沙区	隽浩启澜花园	住宅、 商业	在建	42,897.00	104,743.00	167,593.00	167,593.00	-	326,090.00	33,647.36
5	广州市 荔湾区	珠江颂璟花苑	住宅、 商业	在建	47,738.97	116,197.50	164,991.45	164,991.45	-	410,112.72	126,313.02
6	长沙市 开福区	长沙珠江悦界 商业中心	住宅、 商业	在建	61,255.21	230,462.91	337,656.94	-	337,656.94	269,922.84	39,276.70
7	长沙市 岳麓区	长沙柏悦湾	住宅、 商业	在建	74,072.00	188,464.82	237,123.97	3,812.42	180,928.40	314,934.31	10,591.81
8	长沙市 望城区	长沙新地东方 明珠	住宅、 商业	在建	121,377.90	184,514.39	235,275.17	2,510.75	163,836.93	106,023.24	9,372.16
9	长沙市 开福区	长沙四方雅苑	住宅、 商业	在建	21,109.98	77,500.92	97,638.71	-	54,034.08	98,819.53	14,919.32
	<b>合计</b>				<b>688,688.26</b>	<b>1,683,800.42</b>	<b>2,417,967.21</b>	<b>1,149,160.09</b>	<b>1,013,208.75</b>	<b>3,652,650.58</b>	<b>403,120.03</b>



## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	广州市白云区	珠江云上花园	住宅、商业	416,039.30	35,176.52	35,318.86	127,317.06	36,303.71
2	广州市天河区	珠江璟园	住宅、商业	97,582.61	646.93	717.70	8,917.93	395.94
3	广州市黄埔区	珠江嘉园	住宅、商业	273,071.40	901.73	849.24	1,452.52	292.16
4	广州市增城区	珠江花珣苑	住宅、商业	142,962.50	22,110.73	36,394.03	61,977.80	28,945.28
5	广州市增城区	时光雅苑	住宅、商业	188,030.44	17,022.82			25,776.57
6	广州市南沙区	隽浩启澜花园	住宅、商业	112,155.21	8,996.99			11,712.76
7	广州市荔湾区	珠江颂璟花苑	住宅、商业	96,328.00	5,158.71			5,158.71
8	长沙市开福区	长沙珠江花城	住宅、商业	451,424.00	2,910.07	2,801.51	1,633.48	
9	长沙市开福区	长沙珠江郦城	住宅、商业	450,976.50	6,112.75	5,850.00	3,324.84	
10	长沙市开福区	长沙珠江悦界商业中心	住宅、商业	171,281.50	13,663.32	8,582.34	7,231.09	13,443.29
11	长沙市岳麓区	长沙柏悦湾	住宅、商业	195,331.35	1,434.66	64,732.19	108,602.83	2,839.17
12	长沙市望城区	长沙新地东方明珠	住宅、商业	771,062.88	5,691.94	947.68	629.79	37.50
13	长沙市开福区	长沙四方雅苑	住宅、商业	97,638.71	10,391.93	32,830.61	37,694.60	9,803.54
14	合肥市政务文化新区	合肥中侨中心	商业	149,421.27	12,311.02	10,709.64	11,198.59	2,346.67
	<b>合计</b>			<b>3,613,305.67</b>	<b>142,530.12</b>	<b>199,733.80</b>	<b>369,980.53</b>	<b>137,055.30</b>

报告期内，公司共计实现销售金额 323,155.43 万元，销售面积 142,530.12 平方米，上述项目实现结转收入金额 369,980.53 万元，结转面积 199,733.80 平方米，报告期末待结转面积 137,055.30 平方米。

## 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
996,956.63	5.82	92,420.05

## 6. 其他说明

适用 不适用

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司对外股权投资实际金额 5,300.00 万元，相比上年对外股权投资总额 76,444.20 万元减少 71,144.20 万元，同比减少 93.07%。

**1. 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**2. 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**3. 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	96,383,332.48	-27,495,185.70			11,574.34			68,899,721.12
其他	17,419,610.05		43,769,096.86					61,188,706.91
其他	4,000,000.00							4,000,000.00
合计	117,802,942.53	-27,495,185.70	43,769,096.86		11,574.34			134,088,428.03

**证券投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	600666	ST 瑞德	16,773,509.40	自有资金	1,620,910.35	698,835.60					2,319,745.95	交易性金融资产
股票	300267	尔康制药	60,118,831.41	自有资金	22,335,851.70	-5,607,523.95					16,728,327.75	交易性金融资产
股票	601318	中国平安	291,433.32	自有资金	388,963.56	-26,311.56				11,574.00	362,652.00	交易性金融资产
股票	600594	益佰制药	118,777,143.03	自有资金	70,616,797.89	-22,583,477.80					48,033,320.09	交易性金融资产
基金	940018	华泰紫金天天发货币	1,382,756.74	自有资金	1,420,808.98	23,292.01		11,574.34			1,455,675.33	交易性金融资产
合计	/	/	197,343,673.90	/	96,383,332.48	-27,495,185.70		11,574.34		11,574.00	68,899,721.12	/

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

截至报告期末，公司共拥有 14 家二级子公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主要业务	本公司持股比例(%)	注册资本	2022 年 12 月 31 日		2022 年
				总资产	净资产	净利润
珠江投资公司	自有资金投资、物业管理	100	2,000.00	4,440.19	3,953.48	1,057.24
湖南公司	房地产开发	100	40,000.00	350,052.34	64,686.30	-6,531.08
嘉德丰公司	房地产开发	100	8,636.00	71,112.77	20,600.60	-605.50
广隆公司	房地产开发	100	16,217.30	17,898.97	15,878.78	-2,271.39
安徽中侨公司	房地产开发	50.71	20,288.00	119,259.70	82,315.26	-11,665.36
金海公司	房地产经营管理策划	100	2,222.00	56,850.47	-12,266.30	-1,309.96
品实公司	房地产开发	51	141,778.00	1,282,200.71	192,437.70	8,342.41
璟逸公司	房地产开发	100	5,000.00	145,276.13	6,887.84	-46,378.43
深圳灏泽公司	项目投资、物业管理	100	300.00	0.01	-0.08	-0.08
珠实环保公司	工程环保、土壤修复	60	1,000.00	833.16	693.74	-60.97
璟润公司	房地产开发	66	1,515.15	214,943.58	-45,406.90	-45,456.03
隼峰公司	房地产开发	50	80,000.00	239,209.21	53,183.36	-25,325.29
卓盈公司	房地产开发	100	5,000.00	311,816.08	2,134.12	-1,200.33
穗芳鸿华公司	物业经营	100	19,607.85	50,090.26	28,167.73	-2,865.94

注：璟逸公司、璟润公司、隼峰公司本年净利润较上年同期大幅度减少，主要原因为受房地产市场下行影响，项目计提大额存货跌价准备。

本期末二级子公司较上年末减少 2 家，详见“第十节、八（五）其他原因的合并范围变动”。

截至报告期末，公司共拥有 11 家参股公司，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

公司名称	投资成本	累计损失 (减值准备金额)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)
广州捷星房地产开发有限公司	13,937.65		25.95	25.95
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	2,450.00		49	49
广州珠实正势城市更新投资有限公司	40.00		20	20
海南珠江国际置业有限公司	2,250.00		7.5	7.5
中房集团汕头广联实业股份有限公司	555.66	555.66	7.13	7.13
珠海中珠集团股份有限公司	1,256.57	1,256.57	2.66	2.66
大湾区科技创新服务中心(广州)有限公司	500.00		1.59	1.59
广东亿华房地产开发有限公司	4,674.00	4,674.00	41	41
广州东湛房地产开发有限公司	6,500.00	6,500.00	30.23	30.23
开平恒祥房地产开发有限公司	400.00		40	40
广州璟悦城市更新有限公司	350.00		35	35
合计	32,913.88	12,986.23		

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

当前，国内经济仍处于外生冲击下的恢复阶段，经济环境整体向好，推动经济稳步回升。房地产行业市场止跌修复仍需时间，预计 2023 年上半年呈现低位震荡，下半年逐步回暖的态势。

在调控政策主基调不变的背景下，房地产市场加剧区域分化。一二线主要城市受益于区域政策利好、产业经济支撑、公共配套健全等因素，市场相对稳健；三四线城市受制于人口支撑不足、当地购买力有限等因素，市场压力较大。在一二线城市内，核心区域因交通便利、资源丰富、配套齐全，市场相对坚挺，外郊区域因配套缺乏、需求不足，面临库存高、去化慢的压力。

土地市场方面，预计上半年，仍旧以央企、国企为主力军，政府将会继续下调价格、减少配建等方面加强房企拿地意愿引导，预计年底市场企稳后，回暖信号方能传导至拿地环节，土拍市场的竞争热度才能开始回升。总体来看，预计在未来 2-3 年不会再出现明显震荡，行业趋于平稳发展。

#### (二) 公司发展战略

适用 不适用

新形势下，公司将积极把握宏观经济形势，充分发挥作为国有资本控股企业的社会责任担当与作为上市公司的管理制度优势。2023 年，珠江股份将房地产开发业务置出，同时置入珠江城服 100% 股权，有望迎来新的发展机遇，有利于增强上市公司的资产质量及竞争力、提升上市公司盈利的稳定性及持续性。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

公司计划于 2023 年完成重大资产重组，并进一步聚焦核心业务、集聚核心资源，在经营理念、市场开发等方面形成公司的发展能力；加大技术研发投入针对产品解决深层次技术及产业化技术问题；立足现有业务和规模，狠抓管控规范化和企业管理规范化，不断提高生产效率和产品质量。

### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1. 政策风险

物业管理和文体运营行业受国家相关法律法规及政策的监管，相关法律法规及政策的变动会对标的公司主营业务产生一定影响，例如物业服务费的价格管理规定和体育赛事审批管理规定等。标的公司虽已建立完善的业务管理和质量管理体系，若标的公司不能较好地适应相关法律法规及政策的变动，及时针对相关变化制定应对措施，则标的公司的业务状况、财务状况及经营业绩可能将受到不利影响。

#### 2. 市场风险

人工成本为物业管理和文体运营服务公司服务成本的最大组成部分，随着公司经营规模扩大，员工数量在不断增长，同时员工的平均工资亦有所上涨。虽然公司可采取措施提升服务产品的附加值以提升标的公司的盈利水平，如提升服务水平，加强管理，开展社区多种经营服务等，但未来依然存在人力成本上升对标的公司的盈利水平造成不利影响的可能。

同时，外部环境的不确定因素增多，在管项目的安全生产风险给物业管理企业带来一定压力与成本，同时政府单位所面临财政压力、企业客户履约情况困难都将成为标的公司经营的不确定因素。

#### 3. 业务风险

珠江城服提供的物业管理服务和文体运营服务基于签署的服务合同。虽然珠江城服公司的品牌影响力、高水平服务能力、一站式服务内容、质量控制能力能较好地保

障标的公司被选聘的持续性，但仍可能存在服务合同被终止或未能续期的风险，从而对珠江城服的业务发展、经营业绩及财务状况造成不利影响。

珠江城服物业管理与文体运营区域主要集中在广东地区，近年来积极拓展全国市场，但是一旦出现广东省竞争加剧、业务规模饱和或地区政府政策及经营环境出现不利变化时，将会对拟置入资产盈利能力产生不利影响。

**(五)其他**

适用 不适用

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

适用 不适用



## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露工作，提升投资者关系管理水平，规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构符合相关法律法规的要求。具体内容如下：

#### （一）关于股东及股东大会

公司严格按照《公司法》《公司章程》（2022年8月修订）及《股东大会议事规则》（2022年8月修订）的有关规定，不断完善和规范股东大会的召集、召开和表决程序，确保全体股东，尤其是中小股东能够享有平等地位，充分行使股东权利。公司按照规定共召开6次股东大会，均有律师进行现场见证。

#### （二）关于董事及董事会

截至目前，公司第十届董事会由9名董事组成，具有不同的行业背景或专业经验。其中：独立董事3名，是董事会总人数的三分之一，董事会的人数及结构符合法律法规和《公司章程》的要求。全体董事严格按照《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》（2022年8月修订）《独立董事工作制度》相关规定，规范董事会的召集、召开和表决程序，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关培训，熟悉有关法律法规，勤勉尽责。

公司董事会根据《董事会战略委员会实施细则》（2020年7月修订）《董事会审计委员会实施细则（2020年7月修订）》《董事会薪酬与考核委员会实施细则（2020年7月修订）》《董事会提名委员会实施细则（2020年7月修订）》《董事会风险管理委员会实施细则（2020年7月修订）》设战略、审计、薪酬与考核、提名及风险管理五个专业委员会。其中，审计、薪酬与考核、提名委员会中独立董事占多数并担任主任委员，各位董事充分发挥各自专业优势，提出有益的建议，为提升董事会的决策效率和水平发挥了重要作用。

#### （三）关于监事及监事会

根据《监事会议事规则（2020年12月修订）》，公司监事会由5名监事组成，其中职工代表监事2人，股东代表监事3人。监事会人员组成结构合理，人数和结构

符合法律法规要求。监事会能够本着对股东负责的态度，认真履行职责，对公司治理、财务状况以及公司董事、高管人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，维护公司及股东的合法权益。

#### （四）关于控股股东

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

#### （五）关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询。长期以来，公司本着公开、公正、公平的原则，遵循法律法规和上市规则的规定，及时、准确地履行法定信息披露义务，并在保持一致性的基础上，自愿披露相关信息，不断提升信息披露的质量，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

#### （六）上市公司治理专项活动开展至今的相关情况

按照中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》要求，公司于2007年10月完成了专项治理活动。2008年，根据中国证监会和广东证监局要求，公司对2007年治理专项活动整改措施的落实情况进行了总结，继续进行深入自查、梳理和整改，针对发现问题，认真剖析，制定并落实整改措施并形成专项报告。

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

公司内控规范实施工作于2009年起进行，已成立由董事会风险管理委员会指导下的内部控制管理委员会（以下称“内控管委会”），内控管委会为公司内控工作领导小组。2012年度，公司在内部控制管理委员会的组织下，按广东证监局的统一部署，根据公司董事会审议通过的《建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案》（详细内容刊登于2012年3月21日的上海证券交易所网站）。公司已建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。对于因内部控制固有的局限性、内部环境以及外部环境、政策法规持续变化，而导致原有控制活动不适用或出现偏差，公司将及时、不断进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性、公司战略、经营目标的实现提供保障。2015年，公司入围上证公司治理指数样本股。2017年，公司入围中国上市公司协会“2017年度最受投资者尊重的上市公司评选”名单。

公司治理是一项长期工作，公司不断进行公司治理自查和梳理，坚持规范运作，提升公司治理水平。

### （七）内幕信息知情人登记管理制度的制定及执行情况

为规范公司内幕信息知情人管理，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正，公司根据《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规，制定了《内幕信息知情人登记管理制度》（2020年12月修订），详细内容刊登于2020年12月9日的上海证券交易所网站。

公司严格按照以上制度的规定和要求，认真做好内幕信息保密和管理工作：认真做好内幕信息知情人的登记、报备工作；对公司董监高以及可接触内幕信息的相关岗位员工学习新证券法、信息披露合规性、防范内幕交易等进行专业培训。定期报告及重大事项披露前，将内幕信息知情人范围控制在最小。在投资者互动交流过程中，严防未披露信息外泄。

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

适用 不适用

公司董事会认为公司治理符合《公司法》《上市公司治理准则》和中国证监会相关规定的要求，不存在重大差异。

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

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021年年度股东大会	2022年4月20日	www.sse.com.cn	2022年4月21日	详见公司刊登在《上海证券报》《证券时报》、上海证券交易所网站上的《2021年年度股东大会决议公告》（公告编号：2022-019）
2022年第一次临时股东大会	2022年6月9日	www.sse.com.cn	2022年6月10日	详见公司刊登在《上海证券报》《证券时报》、上海证券

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
				交易所网站上的《2022 年第一次临时股东大会》(公告编号: 2022-028)
2022 年第二次临时股东大会	2022 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn	2022 年 7 月 1 日	详见公司刊登在《上海证券报》《证券时报》、上海证券交易所网站上的《2022 年第二次临时股东大会》(公告编号: 2022-033)
2022 年第三次临时股东大会	2022 年 9 月 14 日	www.sse.com.cn	2022 年 9 月 15 日	详见公司刊登在《上海证券报》《证券时报》、上海证券交易所网站上的《2022 年第三次临时股东大会》(公告编号: 2022-047)
2022 年第四次临时股东大会	2022 年 11 月 14 日	www.sse.com.cn	2022 年 11 月 15 日	详见公司刊登在《上海证券报》《证券时报》、上海证券交易所网站上的《2022 年第四次临时股东大会》(公告编号: 2022-058)
2022 年第五次临时股东大会	2022 年 12 月 16 日	www.sse.com.cn	2022 年 12 月 17 日	详见公司刊登在《上海证券报》《证券时报》、上海证券交易所网站上的《2022 年第五次临时股东大会》(公告编号: 2022-064)

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

公司 2021 年年度股东大会于 2022 年 4 月 20 日在广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼第一会议室召开。本次会议由公司董事会召集，董事长张研先生主持，出席现场会议的股东及股东代表共 25 人，代表股份 332,709,919 股，占公司有表决权股份总数的 38.9836%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。公司本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

公司 2022 年第一次临时股东大会于 2022 年 6 月 9 日在广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼第一会议室召开。本次会议由公司董事会召集，董事长张研先生主持，出席现场会议的股东及股东代表共 23 人，代表股份 348,203,331 股，占公司有表决权股份总数的 40.7989%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。公司本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

公司 2022 年第二次临时股东大会于 2022 年 6 月 30 日在广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼第一会议室召开。本次会议由公司董事会召集，董事长张研先生主持，出席现场会议的股东及股东代表共 13 人，代表股份 348,401,589 股，占公司有表决权股份总数的 40.8222%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。公司本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

公司 2022 年第三次临时股东大会于 2022 年 9 月 14 日在广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼第一会议室召开。本次会议由公司董事会召集，董事长张研先生

主持，出席现场会议的股东及股东代表共 13 人，代表股份 345,775,831 股，占公司有表决权股份总数的 40.5145%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。公司本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

公司 2022 年第四次临时股东大会于 2022 年 11 月 14 日在广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼第一会议室召开。本次会议由公司董事会召集，董事长张研先生主持，出席现场会议的股东及股东代表共 9 人，代表股份 81,334,728 股，占公司有表决权股份总数的 9.5299%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。公司本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

公司 2022 年第五次临时股东大会于 2022 年 12 月 16 日在广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼第一会议室召开。本次会议由公司董事会召集，董事长张研先生主持，出席现场会议的股东及股东代表共 12 人，代表股份 80,961,428 股，占公司有表决权股份总数的 9.4862%。公司董事、监事、高级管理人员和公司聘请的律师列席了会议。股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了股东大会通知中列明的所有议案。公司本次股东大会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、表决程序均符合法律、法规和《公司章程》的规定，本次股东大会通过的各项决议均合法有效。

#### 四、董事、监事和高级管理人员的情况

##### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
张研	党委书记、董事长	男	49	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0	/	87.00	否
答恒诚	董事	男	50	2020-06-29	2023-06-28	70,800	70,800	0	/	0.00	是
汪能平	董事、副总经理	男	48	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0	/	66.00	否
伍松涛	董事	男	45	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0	/	0.00	是
郭宏伟	董事	男	56	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0	/	8.00	否
刘爱明	董事	男	54	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0	/	8.00	否
徐勇	独立董事	男	64	2017-06-29	2023-06-28	0	0	0	/	8.00	否
石水平	独立董事	男	48	2021-11-17	2023-06-28	0	0	0	/	8.00	否
毕亚林	独立董事	男	52	2021-11-17	2023-06-28	0	0	0	/	8.00	否
钟小萍	监事会主席	女	53	2022-09-14	2023-06-28	0	0	0	/	0.00	是
耿富华	监事	女	45	2020-06-29	2023-06-28	0	0	0	/	0.00	是
刘霞	监事	女	34	2022-09-14	2023-06-28	0	0	0	/	0.00	是
卢梅英	职工监事	女	43	2020-06-03	2023-06-28	0	0	0	/	51.52	否
金沅武(离任)	职工监事	女	44	2020-06-03	2023-03-28	0	0	0	/	51.68	否
陆伟华(离任)	监事会主席	女	50	2018-04-23	2022-09-14	0	0	0	/	0.00	是
廖裕平(离任)	监事	男	48	2020-06-29	2022-09-14	0	0	0	/	0.00	是
陈庆烈(离任)	总经理	男	54	2021-03-16	2022-08-22	0	0	0	/	54.37	否
马彦翔	副总经理	男	57	2020-07-07	2023-06-28	0	0	0	/	66.00	否



任明霞	副总经理	女	39	2020-07-28	2023-06-28	0	0	0	/	66.00	否
覃宪姬	财务总监、 董事会秘书	女	48	2018-09-30 2019-03-28	2023-06-28	0	0	0	/	66.00	否
合计	/	/	/	/	/	70,800	70,800	0	/	548.57	/

注：公司于 2023 年 3 月 28 日召开职工代表大会选举白宇清先生担任公司第十届监事会职工代表监事，任期终止日为 2023-06-28，截至目前，白宇清先生持有公司股数 1,300 股。

姓名	主要工作经历
张研	男，1974 年 10 月生，本科学历，理学硕士，中共党员。曾任广州市城市规划局荔湾分局科员、副科长、科长，广州市国资委副处长、处长，越秀地产股份有限公司总经理助理，广州珠江实业集团有限公司总经理助理。现任本公司党委书记、董事长。
答恒诚	男，1973 年 2 月出生，本科学历，经济师，中共党员。曾任广州市第一建筑工程有限公司房地产开发部科员、办公室副主任、房地产开发部副主任，广州市建筑集团有限公司房地产开发经营分公司经理助理、副经理、经理，广州珠江实业集团有限公司副总经济师，广州市城实投资有限公司董事长、总经理，广州珠江实业开发股份有限公司党委副书记、总经理等职。现任广州城市更新集团有限公司党总支书记、董事长，本公司董事。
汪能平	男，1975 年 12 月生，本科学历，物流管理师、房地产经纪人。曾任中海地产营销中心助理总经理，万科集团企划部高级营销经理，武汉万科营销总监，美林基业集团总裁助理，金地集团广州副总经理，广州珠江实业集团有限公司营销管理部总经理等职。现任本公司董事、副总经理。
伍松涛	男，1978 年 10 月生，本科学历，会计硕士，高级会计师，中共党员。曾任中山大学财务与国资管理处会计科副科长，中山大学财务与国资管理处核算四室科长、科研经费管理科科长，中山大学财务与国资管理处科研经费管理科科长，广州珠江实业集团有限公司财务部高级专业经理、副总经理等职。现任广州珠江实业集团有限公司财务金融中心总经理，本公司董事。
郭宏伟	男，1967 年 9 月生，博士研究生学历，高级经济师。现任深圳市产业园区发展促进会执行会长（法定代表人），深圳市创新企业育成研究院有限公司董事长兼总经理、院长，深圳市中孚泰文化产业股份公司董事，本公司董事。
刘爱明	男，1969 年 8 月生，硕士研究生学历，中共党员。曾任中海地产深圳公司总经理，万科集团执行副总裁，重庆协信集团 CEO 等。现任中城新产业控股集团有限公司董事长（创始人），深圳市万行公益基金会会长，深圳市万行公益基金会会长，深圳市房地产投资协会会长，深圳产学研促进会副会长，深圳市航空航天协会监事长，清华大学 X-Lab 未来生活创新中心

	主任，本公司董事。
徐勇	男，1959 年 9 月生。研究生学历，经济学、管理学硕士。曾任中山大学管理学院教授、博士生导师。现任广东省创业投资协会会长，广东中大科技创业投资管理有限公司董事长，深圳市金新农科技股份有限公司独立董事，索菲亚家居股份有限公司独立董事，本公司独立董事。
石水平	男，1975 年 5 月生，博士研究生学历，中共党员。现任暨南大学教授，盈峰环境科技集团股份有限公司独立董事，广东顶固集创家居股份有限公司独立董事，重庆市紫建电子股份有限公司独立董事，广东四会农村商业银行股份有限公司独立董事，广州农村商业银行股份有限公司外部监事，本公司独立董事。
毕亚林	男，1971 年 8 月生，博士研究生学历。曾任广州市水务投资集团有限公司外部董事，广州市建筑集团有限公司外部董事，广州市政协委员，广州市政协提案委员会委员。现任广东天一星际律师事务所主任，广东省党外知识分子联谊会副秘书长，广州市律师协会副会长，广州市新的社会阶层人士联谊会副会长，广东省政协委员，广东省政协提案委员会委员，广东丸美生物技术股份有限公司独立董事，广州交通投资集团有限公司外部董事，广州市城市建设投资集团有限公司外部董事，广东省律师协会副会长，本公司独立董事。
钟小萍	女，1970 年 1 月出生，本科学历，经济学、理学双学士，会计师、高级国际财务管理师。曾任广州珠江实业集团有限公司财务部助理会计师、专业经理、高级专业经理、副总经理等职，现任广州珠江实业集团有限公司审计部总经理/监事会办公室主任、职工监事，本公司监事会主席。
耿富华	女，1978 年 7 月生，本科学历，经济学学士，会计师。曾任广州市高科通信技术股份有限公司会计主管，固力保安制品有限公司会计，广州珠江实业集团有限公司审计部审计专员、专业经理、助理高级专业经理等职，现任广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理/监事会办公室副主任，本公司监事。
刘霞	女，1989 年 4 月出生，研究生学历，法学硕士。曾任广州市中级人民法院审判监督庭法官助理、广州珠江实业集团有限公司资产运营部（法律事务部）高级主管，现任广州珠江实业集团有限公司法律合规部专业经理，瑞士中星投资有限公司董事，本公司监事。
卢梅英	女，1980 年 1 月出生，研究生学历，工商管理硕士学位，国际注册内部审计师，中共党员。曾任毕马威（华振）会计师事务所广州分所审计专员，安利（中国）日用品有限公司曾任高级审计主任、高级会计主任，广东广发国际金融咨询有限公司高级财务分析主任，公司监察审计部副经理、纪检监察室主任、纪检室主任。现任本公司纪委办公室主任、职工监事。
白宇清	男，1968 年 2 月出生，广东广州人，汉族，1990 年 1 月参加工作，民革党员，广州大学土木建筑工程工业与民用建筑专业毕业，大学专科学历，建筑工程管理工程师。现任本公司报批报建部总经理。
金沅武	女，1979 年 8 月出生，本科学历，管理学学士，会计师，中共党员。曾任公司计划财务部会计、财务主管、副经理、审

(离任)	计部经理。现任本公司财务资金中心总经理、职工监事。
陆伟华 (离任)	女，1973 年 8 月生，本科学历，法律硕士，经济师，法律资格证，中共党员。曾任广州珠江实业集团有限公司资产运营部高级专业经理、开发拓展部副总经理、资产运营部（法律事务部）副总经理，广州珠江实业集团有限公司法律合规部副总经理，兼集团副总法律顾问，本公司监事会主席等职。现任广州珠江住房租赁发展投资有限公司副总经理兼总法律顾问。
廖裕平 (离任)	男，1975 年 11 月生，本科学历，高级工程师，中共党员。曾任广州晓讯通讯设备贸易有限公司职员、广州盈海通燃气发展有限公司职员、广州市德福建筑工程顾问有限公司职员、广州珠江工程建设监理有限公司招标代理部副经理、经理、工程管理咨询部经理、总经理助理，广州珠江实业集团有限公司监审部副总经理，广州珠江实业集团有限公司纪检监察室（纪委办公室）副主任，本公司监事等职，现任广州珠江住房租赁发展投资有限公司党委副书记、总经理。
陈庆烈 (离任)	男，1968 年 8 月生，本科学历，工学学士学位，工程师，中共党员。历任广州华侨房产开发有限公司总经理助理、副总经理，公司副总经理，海南珠江国际置业有限公司支部书记、董事长、总经理，广州珠江实业集团有限公司成本工程部总经理，三亚珠江温泉度假区有限公司董事长，广州珠江实业集团有限公司南沙项目管理部总经理，广州南实投资有限公司副董事长、总经理，广州珠江实业集团有限公司南沙项目组临时支部书记，本公司党委副书记、总经理等职。
马彦翔	男，1966 年 5 月生，工商管理硕士学位，工程师，中共党员。曾任广州工程承包总公司下属珠江水泥厂项目工程管理员，广州工程承包总公司下属海南建设开发公司工程管理员、工程管理科副科长，广州工程总承包集团有限公司下属广州协荣发展股份有限公司工程科科长、总经理助理、副总经理、总经理，广州市东建实业集团有限公司副总经理，广州市城实投资有限公司总经理、董事长，深圳珠江实业公司总经理、惠州珠江实业有限公司及珠海珠江中星房产有限公司董事长、总经理兼大亚湾分公司负责人、大连珠江国际大厦有限公司董事长、广州珠江实业集团有限公司惠阳分公司负责人。现任本公司副总经理。
任明霞	女，1984 年 10 月生，研究生学历，管理学硕士，经济师，中共党员。曾任广州市万科房地产有限公司投资经理，越秀地产投资部投资策划高级经理，越秀地产城市更新集团高级总监、总经理助理，轨道交通事业部兼规划设计研究部总经理，越秀地产大湾区轨道交通开发公司总经理助理、投资发展部总经理、综合管理部总经理、法律审计部总经理。现任本公司副总经理。
覃宪姬	女，1975 年 2 月出生，本科学历，经济学学士，高级经济师、审计师、国际注册内部审计师，中共党员。曾任广州地铁集团有限公司监察审计部员工、副部长，广州金融控股集团有限公司财务部副总经理，广州珠江实业集团有限公司审计部副总经理。现任本公司董事会秘书、财务总监。

其它情况说明

适用 不适用

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

√适用 □不适用

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

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
张研	广东省房地产行业协会	常务副会长	2021年5月	至今
	广州智联创客投资发展有限公司	法定代表人	2018年3月	2022年1月
答恒诚	广州城市更新集团有限公司	党总支书记、董事长	2021年3月	至今
	广州新吉山房地产有限公司	法定代表人	2015年12月	至今
	广州珠江产业园投资发展有限公司	董事	2022年3月	至今
	广州农商行	董事	2021年12月	至今
汪能平	梅州珠实广梅房地产开发有限公司	董事、副总经理	2021年5月	至今
伍松涛	广州珠江体育文化发展股份有限公司	监事会主席	2020年4月	至今
	广州珠实投资基金管理有限公司	董事长	2021年2月	至今
	清远市广州后花园有限公司	监事	2020年5月	至今
	广州绿色产业投资基	董事	2017年8月	至今

	金管理有限公司			
	西安隆顺置业有限公司	监事	2020年5月	2022年7月
	陕西万众控股集团有限公司	监事	2020年5月	2022年7月
郭宏伟	深圳市产业园区发展促进会	执行会长（法定代表人）	2018年6月	2025年6月
	深圳市创新企业育成研究院有限公司	董事长兼总经理、院长	2013年4月	2025年4月
	深圳市中孚泰文化产业股份公司	董事	2012年6月	2024年6月
	广州国资发展控股有限公司	外部董事	2019年3月	2022年3月
	广州工业投资控股集团有限公司	外部董事	2019年12月	2022年12月
刘爱明	中城新产业控股集团有限公司	董事长（创始人）	2015年6月26日	至今
	深圳市万行公益基金会	会长	2020年5月	至今
	深圳市房地产投资协会	会长	2018年5月	至今
	深圳产学研促进会	副会长	2016年6月	至今
	深圳市航空航天协会	监事长	2019年9月	至今
	清华大学 X-Lab 未来生活创新中心	主任	2016年6月	至今
徐勇	广东省创业投资协会	会长	2011年8月	至今
	广东中大科技创业投资管理有限公司	董事长	2010年2月	至今
	深圳市金新农科技股份有限公司	独立董事	2020年6月	2023年6月
	索菲亚家居股份有限公司	独立董事	2021年9月	2024年9月
石水平	盈峰环境科技集团股份有限公司	独立董事	2019年12月	2022年12月
	广东顶固集创家居股份有限公司	独立董事	2020年10月	2023年10月
	重庆市紫建电子股份有限公司（非上市公司）	独立董事	2019年11月	2022年11月
	广东四会农村商业银行股份有限公司（非上市公司）	独立董事	2020年12月	2023年12月
	广州农村商业银行股	外部监事	2021年3月	2024年3月

	份有限公司			
毕亚林	广东天一星际律师事务所	主任	2005 年 8 月	至今
	广东省党外知识分子联谊会	副秘书长	2015 年 11 月	至今
	广州市律师协会	副会长	2016 年 6 月	至今
	广州市新的社会阶层人士联谊会	副会长	2016 年 12 月	至今
	广东省政协	委员	2018 年 1 月	至今
	广东省政协提案委员会	委员	2018 年 1 月	至今
	广东丸美生物技术股份有限公司	独立董事	2018 年 5 月	至今
	广州交通投资集团有限公司	外部董事	2020 年 1 月	至今
	广州市城市建设投资集团有限公司	外部董事	2021 年 8 月	至今
	广东省律师协会	副会长	2021 年 12 月	至今
钟小萍	广州珠江外资建筑设计院有限公司	监事会主席	2017 年 3 月	2022 年 7 月
	广州珠江商业经营管理有限公司	监事	2020 年 5 月	至今
	苏交科集团股份有限公司	监事	2021 年 9 月	至今
	韶关市瑞枫投资有限公司	董事	2018 年 5 月	至今
	广州增绿投资有限公司	董事	2019 年 12 月	至今
耿富华	广州珠实城市更新发展有限公司	监事	2019 年 7 月	至今
	广州城市更新集团有限公司	监事会主席	2022 年 1 月	至今
刘霞	瑞士中星投资有限公司	董事	2022 年 1 月	至今
卢梅英	安徽中侨置业投资有限公司	监事	2015 年 12 月	至今
	广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	监事	2017 年 11 月	至今
	广东亿华房地产开发有限公司	监事	2018 年 2 月	至今
	深圳珠江灏泽投资有限公司	监事	2017 年 12 月	至今
	珠江雅典(深圳)实业	监事	2018 年 6 月	至今

	有限公司			
	广州璟悦城市更新投资有限公司	监事	2021年8月	至今
白宇清	广东亿华房地产开发有限公司	董事 常务副总经理	2019年11月 2021年11月	至今
陆伟华 (离任)	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	副总经理兼总 法律顾问	2021年8月	至今
	广东世外高人健康产业发展有限公司	董事	2018年3月	至今
	西安隆顺置业有限公司	董事	2018年3月	2022年7月
	西安荣泽置业有限公司	董事	2019年8月	2022年7月
	陕西万众控股集团有 限公司	董事	2019年8月	2022年7月
	广州珠江实业绿洲房地 产发展有限公司	董事	2018年3月	至今
	广州麓翠苑房地产开发 有限公司	董事	2018年3月	至今
	韶关市瑞枫投资有限 公司	董事	2018年6月	至今
	广州富旭教育咨询有 限公司、清远市中怡物 业发展有限公司	董事	2017年8月	至今
廖裕平 (离任)	广州珠江住房租赁发 展投资有限公司	党委副书记、董 事、总经理	2020年7月	至今
	广州好世界综合大厦 有限公司	监事	2018年1月	至今
	梅州珠实投资有限公 司	监事	2018年7月	2022年7月
	陕西珠江房地产开发 有限公司	监事	2017年11月	2022年7月
	广东世外高人健康产 业发展有限公司	监事	2017年8月	至今
金沅武 (离任)	广州市品实房地产开 发有限公司	监事	2019年12月	至今
	广州东湛房地产开发 有限公司	监事	2018年7月	至今
	梅州珠实投资有限公 司	监事	2022年7月	至今
马彦翔	广州市城实投资有限 公司	董事长	2018年10月	2022年7月
	广州隼峰房地产开发	董事长	2020年12月	至今

	有限公司			
	广州隽浩房地产开发 有限公司	董事长	2020 年 12 月	至今
	海南珠江国际置业有 限公司	董事	2020 年 7 月	至今
	广州岭实投资开发有 限公司	董事长、董事	2021 年 9 月	至今
任明霞	广州卓盈房地产开发 有限公司	执行董事兼法 定代表人	2021 年 8 月	2022 年 8 月
	广州璟悦城市更新投 资有限公司	董事长	2021 年 9 月	至今
	西安隆顺置业有限公 司	董事	2022 年 7 月	至今
	陕西万众地产有限公 司	董事	2022 年 7 月	至今
	西安容泽置业有限公 司	董事	2022 年 7 月	至今
覃宪姬	广州市品实房地产开 发有限公司	董事	2019 年 12 月	至今
在其他单位 任职情况的 说明	无			

### (三)董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理 人员报酬的决策程序	公司董事、监事在公司领取津贴，津贴标准由公司股东大会决定。公司高级管理人员报酬由董事会薪酬与考核委员会、董事会考核决策。
董事、监事、高级管理 人员报酬确定依据	参照广州市同行业同规模企业的薪酬水平。在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的报酬按其在本公司实际担任的经营管理职务，参照本公司薪酬制度确定；外部董事（控股股东单位任职的董事除外）及独立董事每年可领取税前八万元的津贴，其他不在本公司专职工作的董事、监事不在本公司领取报酬和津贴。
董事、监事和高级管理 人员报酬的实际支付 情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。
报告期末全体董事、监 事和高级管理人员实 际获得的报酬合计	报告期内，公司全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计数为 548.57 万元。

### (四)公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用



姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陆伟华	监事会主席	离任	离任
廖裕平	监事	离任	离任
金沅武	职工监事	离任	离任
钟小萍	监事会主席	选举	选举
刘霞	监事	选举	选举
白宇清	职工监事	选举	选举
陈庆烈	总经理	离任	离任

**(五)近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六)其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第十届董事会 2022 年第一次会议	2022 年 3 月 29 日	审议通过议案： 2021 年年度报告全文及摘要 2021 年度董事会工作报告 2021 年度内部控制评价报告 2021 年度内部控制审计报告 关于 2022 年内部审计计划的议案 2021 年度社会责任报告 2021 年度总经理工作报告 关于计提资产减值准备的议案 2021 年度财务决算报告 2021 年度利润分配预案 2022 年度财务预算报告 关于公司符合非公开发行公司债券条件的议案 关于公司非公开发行公司债券方案的议案 关于本次发行公司债券授权事项的议案 关于本次发行公司债券偿债保障措施的议案 关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的议案 关于高级管理人员 2021 年度激励的议案 2021 年度董事会审计委员会履职情况报告 关于提请召开 2021 年年度股东大会的议案
第十届董事会 2022 年第二次会议	2022 年 4 月 25 日	审议通过议案： 2022 年第一季度报告 关于 2022 年度向金融机构申请融资额度的议案

第十届董 事会 2022 年第三次 会议	2022 年 5 月 23 日	审议通过议案： 关于拟公开挂牌转让广东亿华房地产开发有限公司 41%股权及相关债权的议案 关于提请召开 2022 年第一次临时股东大会的议案
第十届董 事会 2022 年第四次 会议	2022 年 6 月 13 日	审议通过议案： 关于 2022 年度授权对外担保额度的议案 关于向控股股东借款暨关联交易的议案 关于提请召开 2022 年第二次临时股东大会的议案
第十届董 事会 2022 年第五次 会议	2022 年 8 月 24 日	审议通过议案： 2022 年半年度报告全文及摘要 关于计提资产减值准备的议案 关于续聘 2022 年度会计师事务所的议案 关于修订《公司章程》《股东大会议事规则》《董事 会议事规则》部分条款的议案 关于提请召开 2022 年第三次临时股东大会的议案
第十届董 事会 2022 年第六次 会议	2022 年 10 月 26 日	审议通过议案： 2022 年第三季度报告 关于计提资产减值准备的议案 关于向控股股东借款暨关联交易的议案 关于提请召开 2022 年第四次临时股东大会的议案
第十届董 事会 2022 年第七次 会议	2022 年 11 月 29 日	审议通过议案： 关于广州市品实房地产开发有限公司借款展期暨关 联交易的议案 关于提请召开 2022 年第五临时股东大会的议案

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事 姓名	是否 独立 董事	参加董事会情况						参加股东 大会情况
		本年应 参加董 事会次 数	亲自 出席 次数	以通讯 方式参 加次数	委托 出席 次数	缺席 次数	是否连续 两次未亲 自参加会 议	出席股东 大会的次 数
张研	否	7	7	5	0	0	否	6
答恒诚	否	7	7	5	0	0	否	2
汪能平	否	7	7	5	0	0	否	3
伍松涛	否	7	7	5	0	0	否	1
郭宏伟	否	7	7	5	0	0	否	2
刘爱明	否	7	7	5	0	0	否	0
徐勇	是	7	7	5	0	0	否	0
石水平	是	7	7	5	0	0	否	4
毕亚林	是	7	7	5	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二)董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三)其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	石水平、伍松涛、毕亚林
提名委员会	徐勇、张研、毕亚林
薪酬与考核委员会	毕亚林、答恒诚、石水平
战略委员会	张研、答恒诚、汪能平、郭宏伟、刘爱明
风险管理委员会	答恒诚、张研、汪能平、伍松涛、毕亚林

(2). 报告期内审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 3 月 19 日	第十届董事会审计委员会 2022 年第一次会议	1. 同意大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司《2021 年年度审计报告》和《2021 年度内部控制审计报告》 2. 同意公司编制的《2021 年年度报告全文及摘要》 3. 同意公司编制的《2021 年度内部控制评价报告》 4. 同意公司编制的《2021 年度内部控制评价报告》 5. 同意公司《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的提案》	
2022 年 4 月 20 日	第十届董事会审计委员会 2022 年	同意公司编制的《2022 年第一季度报告》	

日	第二次会议		
2022 年 6 月 8 日	第十届董事会审 计委员会 2022 年 第三次会议	同意公司《关于向控股股东借款暨关联交易的 提案》	
2022 年 8 月 12 日	第十届董事会审 计委员会 2022 年 第四次会议	1. 同意公司编制的《2022 年半年度报告全文及 摘要》 2. 同意《关于计提资产减值准备的提案》 3. 同意《关于续聘 2022 年度会计师事务所的 提案》	
2022 年 10 月 21 日	第十届董事会审 计委员会 2022 年 第五次会议	1. 同意公司编制的《2022 年第三季度报告》 2. 同意《关于计提资产减值准备的提案》 3. 同意公司《关于向控股股东借款暨关联交 易的提案》	
2022 年 11 月 24 日	第十届董事会审 计委员会 2022 年 第六次会议	同意《关于广州市品实房地产开发有限公司借 款展期暨关联交易的提案》	

### (3). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日 期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 3 月 19 日	第十届董事会薪 酬与考核委员会 2022 年第一次会 议	同意公司《关于高级管理 人员 2021 年度激励的提 案》	

### (4). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	161
主要子公司在职员工的数量	361
在职员工的数量合计	522
母公司及主要子公司需承担费用的离退 休职工人数	43
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	38
销售人员	74

技术人员	202
财务人员	48
行政人员	83
中高级管理人员	49
其他	28
合计	522
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	99
大学本科	300
大学专科	68
中专	24
高中及以下	30
合计	522

## (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司参考现代薪酬支付 3P+M 的管理理念，按市场化原则提供有竞争性的薪酬福利制度。薪酬由基本工资、绩效工资、节日费、工资集体协商调整、补贴、奖金构成；依据公司业绩、员工绩效等方面动态调整绩效工资和奖金。此外，公司严格执行国家、省、市相关政策，员工享受社会保险、公积金、带薪休假等待遇，持续规范薪酬福利，保障员工合法权益。

## (三) 培训计划

√适用 □不适用

公司始终将培训作为企业人力资源开发的关键环节与提升员工队伍素质的有效途径，坚持培训工作“服务公司发展，满足员工成长”的宗旨，加强培训组织实施体系、培训资源保障体系的管理模式。通过构建分层分类的、系统性、针对性的培训体系，使组织实力和个人素质得以不断提升，使企业具备竞争优势，获得可持续发展。同时优化培训资源，积极引入线上学习平台，实现员工全天候、多途径在线学习，为建立学习型组织奠定基础；着力构建“大培训”管理体系与格局，重点开展管理人才、骨干人才、新员工入职培训工作，促进全员素质提升，增强企业核心竞争力。

**(四) 劳务外包情况**

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	1992 小时
劳务外包支付的报酬总额	27.97 万元

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

√适用 □不适用

《公司章程》第一百六十三条 公司利润分配政策为：

**1. 利润分配决策程序**

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

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

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

**2. 利润分配方式及时间**

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

在公司未分配利润为正、当期可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正且公司现金流可以满足公司正常经营和可持续发展的情况下，公司原则上每年度进行一次现金分红，公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最

近三年实现的年均可分配利润的 30%。经股东大会审议决定，公司也可进行中期利润分配。

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

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

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

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

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

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

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

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用  不适用

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

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

适用  不适用

## (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

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

适用 不适用

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

详见公司2023年3月31日刊登在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)的《2022年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

## 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的大信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司内部控制出具了《内部控制审计报告》。详细内容于同日在上海证券交易所网站披露。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见



### 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

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

### 十六、其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

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

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

公司及所属子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

#### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

#### 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

#### 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司在项目可行性研究过程中充分考虑项目对周边环境的影响，在树木保护、溶洞处理、水源保护等方面进行充分的调研和方案设计。在规划设计中秉承植物多样性保护理念，最大限度地保护好原有绿色生态；利用原有生态植物与住区植被绿化建立生态联系，形成相对有机的生态系统。

在项目建造过程中统筹考虑建筑对周边生态环境的影响，竭力维护现场及周围生态系统平衡性。在施工现场开工前，对现场内部树木进行摸排统计，编制树木保护专章，尽可能地减少因现场施工导致的生态环境破坏。设立绿色施工管理小组，围绕扬尘治理、噪声治理、污水处理、废弃物处理，节能节水节材等维度，有效管理开发项目的施工现场环境，降低施工对生态环境及周边社区的影响。

同时积极推进下属公司土壤修复业务的发展，致力于构建环境、经济和社会效益相协调的发展模式。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	不适用
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产有助于减碳的新产品等）	使用低碳技术、推进绿色建筑

具体说明

√适用 □不适用

公司将绿色低碳开发理念融入项目建造，贯穿于设计、采购、施工等项目全生命周期，同时践行低碳运营，致力于实现人、建筑、城市与自然相互滋养，和谐共生。

低碳设计	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 严格按照《绿色建筑评价标准》，推动建筑设计绿色化，减少碳排放及环境影响；</li> <li>2. 积极响应广州市建设“海绵城市”示范城市趋势，在珠江花坞苑、时光雅苑、珠江颂璟花苑等项目融入海绵城市设计理念，综合采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，最大限度减少城市开发建设对生态环境的影响。</li> <li>3. 持续以国家装配式建筑评价标准作为指引，加强绿色装配式技术在项目建造中的应用，精心策划装配式建筑方案。公司新拓项目大部分均有配建一定比例装配式建筑，有效提高建造质量，降低能源与资源消耗。</li> </ol>
低碳采购	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鼓励供应商进行 ISO 9001、ISO 14001、中国强制性产品认证；</li> <li>2. 明确要求供应商提供绿色环保承诺书，督促供应商落实低碳发展要求；</li> <li>3. 尽量选择天然无害、节能、利于回收的环保材料，推动供应商绿色转型。</li> </ol>
低碳施工	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 严格遵守《建筑工程绿色施工评价标准》等国家标准进行施工；</li> <li>2. 编制施工机械设备用电专项方案，评估用电负荷，合理配置变压设备；安装节能灯具，设置人走灯灭、空调关闭制度，减少能源浪费。</li> <li>3. 以国家装配式建筑评价标准为指引，充分发挥建筑产业化快速可复</li> </ol>

	制、可重复利用、建造拆卸方便等优势，提效降耗。
低碳运营	1. 建立能源管理平台及能耗统计体系，制定节能目标并按月统计能源消耗数据，引入节能技术，提升能源利用效率； 2. 积极响应国家减废要求，制定实施垃圾分类回收制度、加强废弃物管理和水资源管理，提升全员节水意识。

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用  不适用

公司于同日披露《广州珠江发展集团股份有限公司 2022 年度社会责任报告》。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用  不适用

具体说明

适用  不适用

公司始终秉持社会责任发展之道，在创造经济效益的同时，主动承担社会责任，通过积极参与疫情防控，助力员工成长，提升供应链管理，加强行业交流与合作，组织志愿活动，践行公司“成就最美蓝图”的使命。

2022 年，面对疫情挑战，公司积极响应广州市委组织部要求，先后派出突击队员 200 余人次支援白云、海珠、越秀、从化等地区支援抗疫工作，组织开展全员抗疫支援培训，全年累计投入疫情防控经费 120 余万元。自 4 月起，组织广州地区党员干部积极投身核酸采样、流调排查、防控宣传、保障服务等工作，其中就地下沉 300 余人次，服务街道社区 40 余个，服务时长 3336 小时。

公司坚持“尊重、实干、成长、共赢”的人才理念，尊重员工合法权益，打造多元包容的工作环境，女性员工占比达 47.1%；完善薪酬福利保障机制，社会保险覆盖率 100%；构建完善的人才培养体系，畅通员工发展通道，持续提升员工专业技能，全年开展专业培训 29 场，员工培训覆盖 4362 人次；注重人文关怀，丰富员工业余生活，慰问在职员工 1530 人次，多措并举为员工打造科学合理、包容多元、舒适温馨的工作氛围，实现员工与企业共同成长。

公司坚持互利共赢，秉持公开、公正、公平的原则开展招采工作，不断完善供应商管理制度与招采平台建设，把控供应商管理各项流程，打造阳光、透明、高效的供应商队伍，携手供应商共同发展。2022 年，通过 ISO 14000 环境管理体系认证的供应

商比例达到 80%。与此同时，公司关注行业发展动态，积极参与行业交流，探索与各合作伙伴的多元化合作模式，贡献珠江发展经验，推动行业高质量发展。

公司以奉献社会、关爱民生为己任，为有需要的社区与群众排忧解难，积极调动志愿者员工，在促进公共服务、关心弱势群体等方面积极开展公益活动与志愿服务，共建温暖社区。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	13.9	/
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫	/

具体说明

√适用 □不适用

公司积极响应国家战略，持续巩固及扩大扶贫攻坚成果，多措并举投身乡村振兴，通过采购贵州、梅州小镇农副产品，拓宽农产品销售渠道，助力乡村发展，未来我们将因地制宜、因情施策，进一步在改善乡村教育、发展乡村产业、助力农民就业等加大投入力度，为乡村振兴贡献珠江力量。

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目

是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

### 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

### 三、违规担保情况

适用 不适用

### 四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

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

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

### 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	500,000.00
境内会计师事务所审计年限	3 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	何晓娟、黄海
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3 年、1 年

注：审计年限含本次 2022 年年度审计。

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	250,000.00
财务顾问	中国国际金融股份有限公司	15,000,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

2022 年 8 月 12 日，公司第十届董事会审计委员会 2022 年第四次会议同意《关于续聘 2022 年度会计师事务所的提案》。2022 年 8 月 24 日，公司第十届董事会 2022 年第五次会议、公司第十届监事会 2022 年第三次会议同意续聘大信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度会计师事务所。详见《关于续聘 2022 年度会计师事务所的公告》（编号：2022-043）。

2022 年 9 月 14 日，公司 2022 年第三次临时股东大会审议通过《关于续聘 2022 年度会计师事务所的议案》，详见《2022 年第三次临时股东大会决议公告》（编号：2022-047）。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

## 七、面临退市风险的情况

### （一）导致退市风险警示的原因

适用  不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用  不适用

### （三）面临终止上市的情况和原因

适用  不适用

## 八、破产重整相关事项

□适用 √不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
公司于2022年2月15日收到广东省广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）出具的（2022）粤01民初301号《受理案件通知书》，广州中院决定受理公司诉广州中侨置业投资控股集团有限公司（以下简称“广州中侨”）合同纠纷案，其中，穗芳鸿华为案件第三人。涉案金额562,810,593.43元。该案已于12月14日一审开庭，待判决。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2022-006）
公司依法对广州颐和房产策划代理有限公司、颐和地产集团有限公司（以下简称“颐和地产”）、禾盛财务投资有限公司、何建信、何建梁向广州中院提起诉讼。公司于2021年10月13日收到广州中院出具的（2021）粤01民初1816号《受理案件通知书》，该法院决定受理公司诉广州颐和房产策划代理有限公司等被告的损害股东利益责任纠纷案。涉案金额：15,408.85万元。该案已于2023年2月7日一审开庭，待判决。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-049）

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内：									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
珠江股份	东湛公司、禾盛财务投资有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产			注1			注1	一审判决，被告上诉	
珠江股份	亿华公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、			注2			注2	一审判决，被告上诉	



	景艺杰、苏洁贞、景艺晖								
珠江股份	广州中侨			注 3			注 3	一审判决	

**注 1:** 公司依法向广州中院对东湛公司、禾盛财务投资有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产集团有限公司提起诉讼，涉案金额 486,940,947.14 元。公司于 2020 年 6 月 8 日收到法院出具的 (2020) 粤 01 民初 719 号《受理案件通知书》，详见《关于涉及诉讼的公告》(编号: 2020-026)。

在审理过程中，法院指出 6,500 万元股权投资和 3.35 亿元债权投资属于两个不同的法律关系，如公司仍坚持 3.35 亿元债权与 6,500 万股权合并审理，面临全案被驳回起诉的风险。因此，公司于 2021 年 7 月向法院提交《撤诉申请书》，申请撤回本案中关于 6,500 万元股权款的诉讼请求。

2021 年 10 月 21 日，公司收到广州中院出具的 (2020) 粤 01 民初 719 号《民事判决书》，一审判决支持公司关于借款本金 33,500 万元及利息等大部分诉讼请求，详见《关于诉讼判决结果的公告》(编号: 2021-056)。

原审被告东湛公司因不服原审法院作出的原审判决，认为原审判决认定事实错误，故提起上诉，详见公司于 2021 年 12 月 11 日披露的《关于诉讼进展的公告》(编号: 2021-077)。

**注 2:** 公司依法对亿华公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司、景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖向广州中院提起诉讼。涉案金额共计 1,944,543,477.63 元及利息、逾期利息、罚息、违约金及相关维权费用。2020 年 12 月 15 日，公司收到法院出具的 (2020) 粤 01 民初 2159 号和 (2020) 粤 01 民初 2160 号《受理案件通知书》，详见《关于涉及诉讼的公告》(编号: 2020-080)。

2022 年 3 月 18 日，公司收到广州中院出具的 (2020) 粤 01 民初 2159 号和 (2020) 粤 01 民初 2160 号《民事判决书》，一审判决支持公司关于借款本金 831,283,477.63 元及利息、1,113,260,000 元及利息等大部分诉讼请求，详见《关于诉讼判决结果的公告》(编号: 2022-009)。

原审被告因不服原审法院作出的原审判决，认为原审判决适用法律错误，故提起上诉。详见公司于 2022 年 4 月 7 日披露的《关于诉讼进展的公告》(编号: 2022-018)。

**注 3:** 2021 年 10 月 18 日, 公司因股权转让纠纷向广州中院起诉广州中侨, 案件编号为 (2021) 粤 01 民初 1862 号, 详见《关于涉及诉讼的公告》(编号: 2021-078)。2022 年 11 月 10 日, 公司收到广州中院的《民事判决书》, 一审判决支持公司关于退还股权转让预付款 3.50 亿元等大部分诉讼请求, 详见《关于诉讼判决结果的公告》(编号: 2022-057)。

### (三)其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

#### 十二、重大关联交易

##### (一)与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露, 但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

公司第十届董事会 2021 年第十三次会议、2021 年第二次临时股东大会审议通过《关于预计日常关联交易的议案》, 预计公司 2022 年与珠实集团或其他关联企业发生的项目代建代管、采购服务、物业管理及物业租赁交易。详见《关于预计日常关联交易的公告》(编号: 2021-069)。

单位: 万元

交易类别	关联方	2022 年预计发生额	2022 年实际发生额
项目代建代管	珠实集团或其他关联企业	40,000.00	1,583.02
采购服务		300.00	81.59
物业管理		352.00	332.25
物业租赁		1,164.00	882.86
合计		41,816.00	2,879.72

注：1. 此发生金额不含以公开招标的方式形成的与关联方的交易；

2. 除以上披露事项以外，其他日常性关联交易内容参见“第十节 财务报告”、“十二、关联方及关联交易”之（五）。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

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

2023年1月19日，公司召开第十届董事会2023年第一次会议、第十届监事会2023年第一次会议，审议通过《关于〈广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》等与本次交易相关的议案，并于1月20日披露相关公告。

2023年2月11日，公司披露《关于收到上海证券交易所〈关于对广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易草案的问询函〉的公告》（编号：2023-011）。2023年2月18日，公司披露《关于重大资产置换暨关联交易的进展公告》（编号：2023-012）。

2023年2月22日，公司召开第十届董事会2023年第二次会议、第十届监事会2023年第二次会议。并于2月23日披露《关于上海证券交易所〈关于对广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易草案的问询函〉的回复公告》（编号：2023-018）、《广州珠江发展集团股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》及摘要。

2023年3月7日，公司披露《关于重大资产重组方案获得广州珠江实业集团有限公司批准的公告》（编号：2023-021）。

2023 年 3 月 10 日，公司召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》等与本次交易相关的议案，并于 3 月 11 日披露《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（编号：2023-022）。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

## (三)共同对外投资的重大关联交易

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四)关联债权债务往来

### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

(1) 公司非公开发行公司债券项下包括本金 12.84 亿元及其承销费、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。由珠实集团为公司提供担保，公司提供相应反担保。详见公司于 2022 年 3 月 31 日披露的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2022-015）。截至报告期末，公司非公开发行债券 6 亿元，利率 3.8%，珠实集团提为公司提供担保，公司提供相应反担保。

(2) 公司向控股股东珠实集团借款，借款额度不超过人民币 16 亿元，其中 10 亿元借款额度有效期 2 年，单笔借款期限不超过六个月；6 亿元借款额度有效期 1 年，

单笔借款期限不超过一年。公司向控股股东借款可在上述额度内滚动使用，借款利率不超过 6%。详见公司于 2022 年 6 月 15 日披露的《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编号：2022-031）。截至报告期末，公司已收到珠实集团提供的借款 16 亿元。

（3）公司向控股股东珠实集团借款，借款额度不超过人民币 12 亿元，借款额度有限期 1 年，单笔借款期限不超过 1 年。公司向控股股东借款可在上述额度内滚动使用，借款利率不超过 6%。详见公司于 10 月 28 日披露的《关于向控股股东借款暨关联交易的公告》（编号：2022-051）。截至报告期末，公司已收到珠实集团提供的借款 3 亿元。

（4）公司控股子公司品实公司向珠实集团及广州地铁集团有限公司（以下简称“广州地铁”）申请存量借款 46.49 亿元（其中珠实集团投入约 23.71 亿元，广州地铁投入约 22.78 亿元）展期 3 年，借款年利率 7%。详见公司于 2022 年 12 月 1 日披露的《关于广州市品实房地产开发有限公司借款展期暨关联交易的公告》（编号：2022-061）。截至报告期末，品实公司已完成借款展期。

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

## 十三、重大合同及其履行情况

### (一) 托管、承包、租赁事项

#### 1、托管情况

适用 不适用

#### 2、承包情况

适用 不适用

#### 3、租赁情况

适用 不适用

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
珠江股份	公司本部	珠实集团	200,000.00	2018-12-24		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任保证		否	否		是	是	母公司
珠江股份	公司本部	珠实集团	130,000.00	2020-11-25		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任保证		否	否		是	是	母公司
珠江股份	公司本部	珠实集团	60,000.00	2022-5-17		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年	连带责任保证		否	否		是	是	母公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										60,000.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										390,000.00				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）										297,904.42				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														

担保总额 (A+B)	687,904.42
担保总额占公司净资产的比例 (%)	2,035.31
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	390,000.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	671,005.14
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,061,005.14
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>1. 公司对关联方提供担保的具体背景详见“第十节 财务报告、十二（五）之4. 关联担保情况”；</p> <p>2. 截至2022年12月31日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为3,090,129,784.00元。</p>

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况****1. 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托理财情况**

□适用 √不适用

**其他情况**

□适用 √不适用

**(3) 委托理财减值准备**

□适用 √不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	1,113,260,000.00		1,113,260,000.00
委托贷款	自有资金	65,000,000.00		65,000,000.00

**其他情况**

□适用 √不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托贷款类型	委托贷款金额	委托贷款起始日期	委托贷款终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托贷款计划	减值准备计提金额(如有)
工商银行广州北京路支行	委托贷款	111,326.00	2018-1-19	2021-1-18	自有资金	亿华公司		12%			未收回	是	否	
交通银行广州中环支行	委托贷款	6,500.00	2018-6-11	2021-6-11	自有资金	盛唐公司		15%			未收回	是	否	5,416.65

**其他情况**

√适用 □不适用

公司对亿华公司的债权投资余额 111,326.00 万元于 2021 年 1 月 18 日到期未获清偿，详见《关于债权到期未获清偿的公告》（编号：2021-002），公司对亿华的债权投资余额 83,128.35 万元于 2021 年 6 月 19 日到期未获清偿，详见《关于债权到期



未获清偿的公告》（编号：2021-034）。公司已于 2020 年 1 月对亿华公司及相关担保方提起诉讼，详见《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-080），该案已一审判决，详见《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2022-009）。原审被告因不服原审法院作出的原审判决提起上诉，详见 2022 年 4 月《关于诉讼进展的公告》（编号：2022-018）。

### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

公司对盛唐公司的委托贷款已于 2022 年计提减值准备 5,416.65 万元，债权投资及减值情况详见“第十节、十六、（八）”。

### 3. 其他情况

适用 不适用

### (四) 其他重大合同

适用 不适用

### 十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	41,984
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	40,506
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售 条件 股份 数量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
广州珠江 实业集团 有限公司	0	265,409,503	31.10	0	无	0	国有法人
黎壮宇	-1,844,300	40,274,500	4.72	0	无	0	境内自然人
广州市城 市建设投 资集团有 限公司	38,569,408	38,569,408	4.52	0	无	0	国有法人
代家连	5,000,000	5,000,000	0.59	0	无	0	境内自然人
颜延庆	4,978,800	4,978,800	0.58	0	无	0	境内自然人
王玲	462,600	4,853,546	0.57	0	无	0	境内自然人
羊轶霖	0	3,740,052	0.44	0	无	0	境内自然人
宋玉	3,420,000	3,420,000	0.40	0	无	0	境内自然人
林敏	3,269,650	3,269,650	0.38	0	无	0	境内自然人
光大证券 股份有限 公司	3,241,219	3,241,219	0.38	0	无	0	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条 件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503				
黎壮宇	40,274,500	人民币普通股	40,274,500				
广州市城市建设投资集团有限公司	38,569,408	人民币普通股	38,569,408				
代家连	5,000,000	人民币普通股	5,000,000				
颜延庆	4,978,800	人民币普通股	4,978,800				
王玲	4,853,546	人民币普通股	4,853,546				
羊轶霖	3,740,052	人民币普通股	3,740,052				

宋玉	3,420,000	人民币普通股	3,420,000
林敏	3,269,650	人民币普通股	3,269,650
光大证券股份有限公司	3,241,219	人民币普通股	3,241,219
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不存在		
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	广州珠江实业集团有限公司
单位负责人或法定代表人	迟军
成立日期	1983 年 9 月 9 日
主要经营业务	1. 城市建设与开发：房地产投资、城市更新改造及民生保障工程、城市基础设施及公共设施建设。 2. 产业园区投资、融资、开发建设、运营和相关创新产业导入孵化。 3. 城市运营与服务：物业租赁与经营管理、工程服务、体育文化服务、健康地产产业及工程科技咨询产业。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2022 年 12 月 31 日，分别持有： 1. 苏交科集团股份有限公司，持股 291,421,794 股，占比 23.08%。 2. 广州农村商业银行股份有限公司（由珠实集团全资子公司广州城市更新集团有限公司持股），持股 666,735,193 股，占比 5.82%。 3. 贵州益佰制药股份有限公司，持股 8,262,700 股，占比 1.04%。 4. 北京京城佳业物业股份有限公司（由珠实集团全资子公司瑞士中星投资有限公司持股），持股 1,490,800 股，占比 1.02%。 5. 湖南尔康制药股份有限公司，持股 5,655,981 股，占比 0.27%。
其他情况说明	无

#### 2 自然人

适用 不适用

### 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

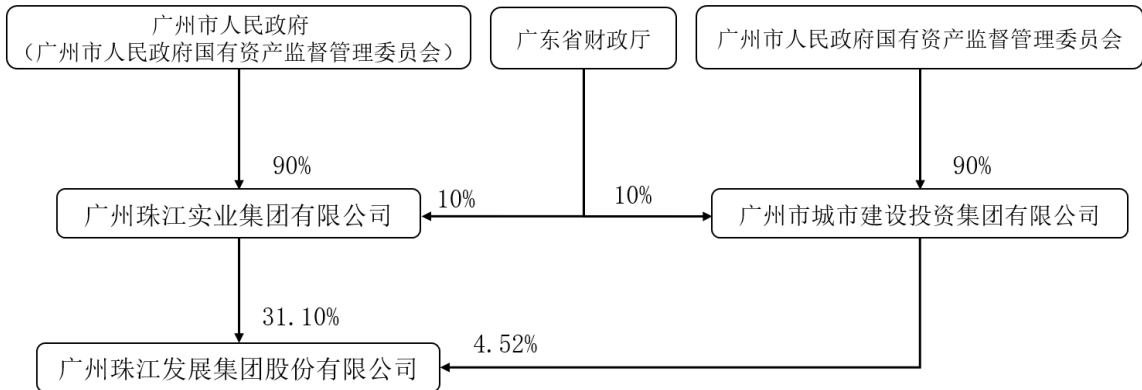
适用 不适用

### 4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

### 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## (二) 实际控制人情况

### 1 法人

适用 不适用

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

### 2 自然人

适用 不适用

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

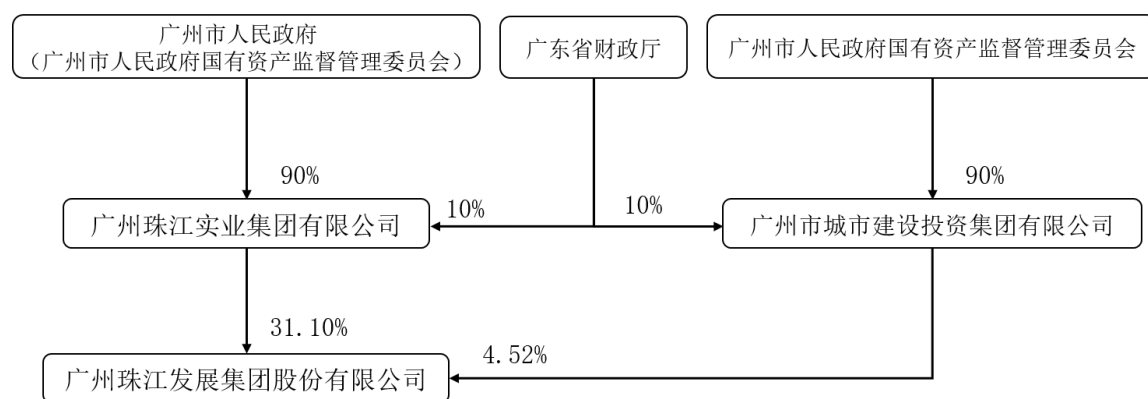
适用 不适用

### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

2021年10月26日，公司接到控股股东珠实集团的通知，根据《广州市国资委关于将广州珠江实业集团有限公司90%国有产权无偿划转至广州市人民政府的通知》（穗国资产权〔2021〕9号）要求，以2020年12月31日为划转基准日，将珠实集团90%国有产权从广州市水务投资集团有限公司无偿划转至广州市人民政府，详见公司披露的《关于国有产权无偿划转的提示性公告》（编号：2021-059）。本次无偿划转已在广州市市场监督管理局完成工商变更登记，详见公司于2022年2月10日披露的《关于国有产权无偿划转完成工商变更登记的公告》（编号：2022-005）。

2021年11月18日，公司接到《关于将广州珠江实业开发股份有限公司4.52%股权无偿划转至广州市城市建设投资集团有限公司的通知》（穗国资资本〔2021〕8号），广州市国资委将其持有的公司4.52%股份（38,569,408股）无偿划转至广州市城市建设投资集团有限公司（以下简称“广州城投”），详见公司披露的《关于国有股权无偿划转的提示性公告》（编号：2021-072）。本次无偿划转已完成证券登记过户，详见公司于2022年3月18日披露的《关于国有股权无偿划转完成过户登记的公告》（编号：2022-008）。

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用



## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (一) 企业债券

适用 不适用

#### (二) 公司债券

适用 不适用

## 1. 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券(第一期)	21 珠实 01	178731.SH	2021-6-7	2021-6-7	2024-6-7	1,300,000,000.00	6.38	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	专业投资者中的机构投资者	报价、询价和协议交易	否
广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券(第一期)	22 珠实 01	182632.SH	2022-9-20	2022-9-20	2024-9-20	600,000,000.00	3.80	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所	专业投资者中的机构投资者	报价、询价和协议交易	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第一期)	2022 年 7 月 11 日支付自 2021 年 7 月 11 日至 2022 年 7 月 10 日期间的利息 37,050,000.00 元,于 7 月 11 日到期回售 650,000,000.00 元。
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券 (第二期)	2022 年 11 月 6 日支付自 2021 年 11 月 6 日至 2022 年 11 月 5 日期间的利息 43,602,000.00 元,已于 2022 年 11 月 6 日回售,回售金额 780,000,000.00 元。
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券 (第一期)	2022 年 6 月 7 日支付自 2021 年 6 月 7 日至 2022 年 6 月 6 日期间的利息 82,940,000.00 元。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
海通证券股份有限公司	北京市朝阳区安定路 5 号天圆祥泰大厦 15 层		李一峰、陈辞	010-88027267
国泰君安证券股份有限公司	上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦		周迪	021-38767397
平安证券股份有限公司	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层		邓明智	0755-22101049

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项	募集资金违规	是否与募集说明书承诺

				账户运 作情况 (如有)	使用的 整改情 况(如 有)	的用途、使用 计划及其他 约定一致
广州珠江实业开发 股份有限公司非公 开发行 2021 年公 司债券(第一期)	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	0.00		无	是
广州珠江发展集团 股份有限公司非公 开发行 2022 年公 司债券(第一期)	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00		无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

#### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

亏损情况	报告期内公司净利润为-216,266.81 万元
亏损原因	受房地产市场下行影响, 公司本年度计提大额存货跌价准备, 另计提债权减值损失。
对公司生产经营和偿债能力的影响	无。

**(五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况**

□适用 √不适用

**(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响**

□适用 √不适用

**(七) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2022 年	2021 年	本期比上年 同期增减(%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,831,622,817.63	22,638,144.66	-8,190.87	主要为本年计提大额存货跌价损失及债权减值损失
流动比率	1.38	1.54	-10.39	
速动比率	0.29	0.35	-17.14	
资产负债率(%)	94.25	88.40	5.85	
EBITDA 全部债务比	-0.16	0.06	-366.67	主要为本年计提大额存货跌价损失及计提债权减值损失
利息保障倍数	-1.33	0.42	-416.67	主要为本年计提大额存货跌价损失及债权减值损失
现金利息保障倍数	0.99	0.66	50.00	主要为本年经营活动现金流量净额较上年同期增加
EBITDA 利息保障倍数	-1.27	0.47	-370.21	主要为本年计提大额存货跌价损失及债权减值损失
贷款偿还率(%)	100	100		
利息偿付率(%)	100	100		

**二、可转换公司债券情况**

□适用 √不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

大信审字[2023]第 22-00017 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、关键审计事项

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

#### （一）房地产开发项目的收入确认

##### 1. 事项描述

如财务报表附注五、（四十）所述，2022 年度，贵公司房地产开发项目的营业收入为 372,375.91 万元，占主营业务收入总额的 96.95%。

如财务报表附注四、（二十三）所述，在收入准则下，贵公司与客户之间的房地产销售合同通常仅包含转让商品的履约义务。贵公司通常在房产竣工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以客户验收控制权转移时点确认收入。

由于房地产开发项目的收入为贵公司利润的关键指标，以及是否达到合同约定的交付条件需要一定程度的会计估计和判断，所以我们将贵公司房地产开发业务收入确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

我们对房地产销售业务收入确认执行的审计程序主要包括但不限于：

（1）测试和评价房地产销售业务收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）检查贵公司的房产标准买卖合同条款和竣工备案、签约收款、房屋交付流程，以评价贵公司有关房地产销售业务收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本年确认收入的房地产开发项目，选取样本检查合同、完工验收资料、销售收款、房屋验收单等可以证明房产已达到交付条件并验收的支持性证据，评价房地产收入的确认是否已按公司的收入确认政策确认；

（4）检查委托房产中介销售合同，分析并检查佣金是否已按销售收入确认的时点结转相应销售佣金费用；

（5）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件并验收的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

## （二）存货跌价准备

### 1. 事项描述

如财务报表附注五、（六）所述，2022 年 12 月 31 日，贵公司存货账面余额为 2,436,646.16 万元，存货跌价准备为 123,699.44 万元，账面价值为 2,312,946.72 万元，本期新增存货跌价准备 122,786.63 万元。

如财务报表附注四、（十一）所述，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。

由于当前的经济环境对房地产市场的影响，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是时光雅苑项目、花屿花城项目、南沙湾项目存在较大的减值风险，存货计提跌价准备可能对本年经营成果和期末财务状况产生重大影响，因此我们将存货的跌价准备确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

我们对存货跌价准备执行的审计程序主要包括但不限于：

- (1) 测试和评价管理层与存货跌价准备相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- (2) 将各存货项目累计已发生的成本、估计将要发生的建造成本与贵公司最新预算进行比较，复核与预算相关的支持性文件，评价管理层预算的准确性；
- (3) 从毛利率、周转率、市场价格等因素识别可能存在减值迹象的重大存货；
- (4) 获取并检查管理层对存在减值迹象的存货进行的减值测试；
- (5) 利用了外部评估专家的工作，评估外部评估专家对测算可变现净值金额所使用预计售价、预计完工成本、销售费用及税金等关键参数合理性，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况进行合理性分析。
- (6) 与管理层和治理层就计提减值准备的依据和结果进行了讨论。

## 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 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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



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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：何晓娟  
（项目合伙人）

中国 · 北京

中国注册会计师：黄海

二〇二三年三月三十日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释 1	2,680,286,170.47	3,594,636,177.18
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	68,899,721.12	96,383,332.48
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 3	49,958,350.58	60,499,273.14
应收款项融资			
预付款项	注释 4	16,514,415.78	2,699,422.08
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 5	1,362,414,306.31	1,548,045,577.36
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	注释 6	23,129,467,156.03	23,937,034,508.67
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	注释 7	1,124,093,500.00	1,113,260,000.00
其他流动资产	注释 8	778,983,115.95	684,647,261.29
流动资产合计		29,210,616,736.24	31,037,205,552.20
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资	注释 9		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 10	159,477,949.87	161,061,398.02
其他权益工具投资	注释 11	61,188,706.91	17,419,610.05
其他非流动金融资产	注释 12	4,000,000.00	4,000,000.00
投资性房地产	注释 13	1,336,310,223.12	844,705,724.48
固定资产	注释 14	241,322,422.50	248,578,869.05
在建工程	注释 15		458,348,170.22
生产性生物资产			

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
油气资产			
使用权资产	注释 16	34,093,434.51	33,412,815.45
无形资产	注释 17	3,368,241.10	2,573,378.70
开发支出			
商誉	注释 18	328,791.01	328,791.01
长期待摊费用	注释 19	19,547,784.85	21,658,156.74
递延所得税资产	注释 20	280,013,778.39	336,933,634.49
其他非流动资产	注释 21	12,327,501.99	40,749,909.65
非流动资产合计		2,151,978,834.25	2,169,770,457.86
资产总计		31,362,595,570.49	33,206,976,010.06
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释 22	1,051,002,153.34	769,239,004.93
预收款项	注释 23	5,004,272.48	661,428.34
合同负债	注释 24	5,751,400,036.93	6,322,917,989.38
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 25	10,988,478.19	43,631,360.70
应交税费	注释 26	1,109,869,284.12	976,181,504.61
其他应付款	注释 27	10,583,270,151.15	10,036,883,223.88
其中：应付利息		91,290,638.61	426,248,093.92
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 28	2,365,541,126.10	1,758,737,680.39
其他流动负债	注释 29	238,177,380.16	186,573,773.58
流动负债合计		21,115,252,882.47	20,094,825,965.81
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	注释 30	4,625,521,308.19	5,024,989,946.47
应付债券	注释 31	3,052,116,665.12	3,345,830,718.28
其中：优先股			
永续债			

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
租赁负债	注释 32	25,903,005.20	26,929,233.35
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释 33	118,721,096.65	118,721,096.65
递延所得税负债	注释 20	345,334,034.34	368,634,862.91
其他非流动负债	注释 34	276,110,897.19	374,808,508.43
非流动负债合计		8,443,707,006.69	9,259,914,366.09
负债合计		29,558,959,889.16	29,354,740,331.90
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	注释 35	853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 36	19,251,758.11	19,251,758.11
减：库存股			
其他综合收益	注释 37	11,075,879.14	-21,750,943.50
专项储备			
盈余公积	注释 38	238,353,604.97	238,353,604.97
一般风险准备			
未分配利润	注释 39	-784,156,417.43	1,080,470,135.71
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		337,985,547.79	2,169,785,278.29
少数股东权益		1,465,650,133.54	1,682,450,399.87
所有者权益（或股东权益）合计		1,803,635,681.33	3,852,235,678.16
负债和所有者权益（或股东权益）总计		31,362,595,570.49	33,206,976,010.06

公司负责人：张研 主管会计工作负责人：覃宪姬 会计机构负责人：金沅武

### 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		408,013,666.77	496,386,445.41
交易性金融资产		68,899,721.12	96,383,332.48

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 1	3,492,000.00	25,292,753.71
应收款项融资			
预付款项		117,924.53	
其他应收款	注释 2	6,255,149,917.88	5,478,460,551.23
其中：应收利息			
应收股利		389,500,000.00	
存货		120,687,937.86	152,246,921.44
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,165,093,500.00	1,216,457,500.00
其他流动资产		4,978,896.36	4,780,588.35
流动资产合计		8,026,433,564.52	7,470,008,092.62
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	3,095,784,930.65	4,274,917,689.61
其他权益工具投资		61,188,706.91	17,419,610.05
其他非流动金融资产		4,000,000.00	4,000,000.00
投资性房地产		87,012,907.04	91,874,456.07
固定资产		1,467,947.05	1,467,665.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		30,275,007.41	27,739,538.37
无形资产		2,535,749.15	1,846,548.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		755,845.62	
递延所得税资产			45,990,145.48
其他非流动资产		521,665.09	752,212.39
非流动资产合计		3,283,542,758.92	4,466,007,866.16
资产总计		11,309,976,323.44	11,936,015,958.78
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付账款		6,251,339.51	44,446,513.46
预收款项			
合同负债		39,962,156.40	50,232,660.45
应付职工薪酬		3,640,124.73	21,517,586.43
应交税费		235,510,478.83	157,801,578.92
其他应付款		5,551,711,936.86	5,007,829,925.55
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,015,698,343.58	1,452,390,326.41
其他流动负债		1,881,219.43	2,394,744.66
流动负债合计		6,854,655,599.34	6,736,613,335.88
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		689,104,107.79	649,915,207.44
应付债券		3,052,116,665.12	3,345,830,718.28
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,199,764.54	23,980,341.27
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		10,942,274.22	
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,777,362,811.67	4,019,726,266.99
负债合计		10,632,018,411.01	10,756,339,602.87
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		853,460,723.00	853,460,723.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,050,656.00	11,050,656.00
减：库存股			
其他综合收益		11,075,879.14	-21,750,943.50
专项储备			
盈余公积		229,614,722.08	229,614,722.08
未分配利润		-427,244,067.79	107,301,198.33
所有者权益（或股东权益）合计		677,957,912.43	1,179,676,355.91
负债和所有者权益		11,309,976,323.44	11,936,015,958.78

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
(或股东权益) 总计			

公司负责人：张研 主管会计工作负责人：覃宪姬 会计机构负责人：金沅武

### 合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		3,870,162,133.56	3,607,314,013.44
其中：营业收入	注释 40	3,870,162,133.56	3,607,314,013.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,275,639,456.20	3,285,676,195.81
其中：营业成本	注释 40	3,351,563,277.01	2,189,228,580.63
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 41	220,444,781.77	398,317,693.20
销售费用	注释 42	184,412,392.70	136,890,932.77
管理费用	注释 43	176,520,625.62	208,883,284.14
研发费用			
财务费用	注释 44	342,698,379.10	352,355,705.07
其中：利息费用		361,074,184.14	371,318,526.35
利息收入		46,457,715.14	42,747,662.82
加：其他收益	注释 45	1,106,982.71	1,365,095.47
投资收益（损失以“－”号填列）	注释 46	-11,676,690.80	-6,922,013.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,583,448.15	-21,668,223.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）			



项目	附注	2022 年度	2021 年度
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	注释 47	-27,495,185.70	27,913,649.91
信用减值损失（损失以“－”号填列）	注释 48	-269,664,167.91	-201,874,527.73
资产减值损失（损失以“－”号填列）	注释 49	-1,367,375,095.73	-955,153.18
资产处置收益（损失以“－”号填列）	注释 50	1,248,069.16	148,252.58
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-2,079,333,410.91	141,313,120.95
加：营业外收入	注释 51	7,207,753.84	3,847,219.83
减：营业外支出	注释 52	2,480,128.37	2,557,450.15
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-2,074,605,785.44	142,602,890.63
减：所得税费用	注释 53	88,062,325.90	117,130,275.34
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-2,162,668,111.34	25,472,615.29
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-2,162,668,111.34	27,404,544.82
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			-1,931,929.53
（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）		-1,864,626,553.14	65,785,398.30
2. 少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-298,041,558.20	-40,312,783.01
六、其他综合收益的税后净额		32,826,822.64	-14,450,163.92
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		32,826,822.64	-14,450,163.92
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		32,826,822.64	-14,450,163.92
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动	注释 54	32,826,822.64	-14,450,163.92
（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			

项目	附注	2022 年度	2021 年度
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-2,129,841,288.70	11,022,451.37
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,831,799,730.50	51,335,234.38
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-298,041,558.20	-40,312,783.01
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-2.18	0.08
(二) 稀释每股收益(元/股)		-2.18	0.08

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：张研 主管会计工作负责人：覃宪姬 会计机构负责人：金沅武

### 母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	注释 4	148,513,804.06	2,010,646,676.34
减：营业成本	注释 4	9,782,018.37	932,335,976.86
税金及附加		108,288,747.19	266,424,066.50
销售费用		2,316,059.40	9,606,900.02
管理费用		121,856,333.47	145,144,080.26
研发费用			
财务费用		337,931,354.27	305,004,753.58
其中：利息费用		566,167,598.09	491,639,545.44
利息收入		254,635,708.00	207,883,117.05
加：其他收益		515,538.95	46,512.02

项目	附注	2022 年度	2021 年度
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 5	1,459,468,709.44	-5,520,688.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,527,305.24	-21,324,366.70
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）		-27,495,185.70	27,920,510.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-259,868,877.80	-200,172,455.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,229,365,453.72	-15,612,245.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		606,436.72	25,462.08
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-487,799,540.75	158,817,995.78
加：营业外收入		178,284.83	649,622.07
减：营业外支出		933,864.72	919,556.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-488,555,120.64	158,548,061.20
减：所得税费用		45,990,145.48	108,972,117.96
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-534,545,266.12	49,575,943.24
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-534,545,266.12	49,575,943.24
（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		32,826,822.64	-14,450,163.92
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		32,826,822.64	-14,450,163.92
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		32,826,822.64	-14,450,163.92
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			

项目	附注	2022 年度	2021 年度
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-501,718,443.48	35,125,779.32
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：张研 主管会计工作负责人：覃宪姬 会计机构负责人：金沅武

### 合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,637,073,782.67	5,101,327,038.38
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		241,344,299.30	
收到其他与经营活动有关的现金	注释 55	142,839,588.98	873,243,620.79
经营活动现金流入小计		4,021,257,670.95	5,974,570,659.17
购买商品、接受劳务支付的现金		3,109,256,414.45	4,674,320,812.87
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		206,894,205.41	220,982,612.01
支付的各项税费		479,761,498.08	858,418,103.66
支付其他与经营活动有关的现金	注释 55	319,514,474.86	952,633,825.33
经营活动现金流出小计		4,115,426,592.80	6,706,355,353.87

项目	附注	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量净额		-94,168,921.85	-731,784,694.70
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			117,000,000.00
取得投资收益收到的现金		117,174.00	1,972,280.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,772,067.22	414,586.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	注释 55		2,129,112.46
投资活动现金流入小计		1,889,241.22	121,515,979.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,664,243.95	15,285,492.66
投资支付的现金		11,574.34	62,882,389.99
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	注释 55	19,692.20	11,983,305.16
投资活动现金流出小计		14,695,510.49	90,151,187.81
投资活动产生的现金流量净额		-12,806,269.27	31,364,791.33
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		2,000,000.00	386,159,600.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,000,000.00	386,159,600.00
取得借款收到的现金		2,640,000,000.00	4,887,220,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 55	3,140,069,267.28	2,711,769,384.89
筹资活动现金流入小计		5,782,069,267.28	7,985,148,984.89
偿还债务支付的现金		2,718,623,254.35	3,189,405,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,385,069,557.18	1,556,554,769.31
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 55	2,474,855,361.28	3,228,715,629.87
筹资活动现金流出小计		6,578,548,172.81	7,974,675,399.18
筹资活动产生的现金流量净额		-796,478,905.53	10,473,585.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		3,550,874,428.29	4,240,820,745.95
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,647,420,331.64	3,550,874,428.29

公司负责人：张研 主管会计工作负责人：覃宪姬 会计机构负责人：金沅武

## 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		167,951,957.57	509,479,177.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,035,795,934.24	2,246,068,245.11
经营活动现金流入小计		1,203,747,891.81	2,755,547,422.65
购买商品、接受劳务支付的现金		5,726,102.55	8,252,754.90
支付给职工及为职工支付的现金		95,505,322.30	95,629,549.98
支付的各项税费		51,557,670.33	311,623,194.82
支付其他与经营活动有关的现金		2,243,657,082.91	2,688,029,264.12
经营活动现金流出小计		2,396,446,178.09	3,103,534,763.82
经营活动产生的现金流量净额		-1,192,698,286.28	-347,987,341.17
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		600,840,000.00	2,450,194,661.95
取得投资收益收到的现金		1,071,496,014.68	22,135,867.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		709,600.00	40,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		191,468,127.22	222,895,456.27
投资活动现金流入小计		1,864,513,741.90	2,695,266,486.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,366,152.16	2,479,375.39
投资支付的现金		1,375,851,574.34	3,178,319,667.82
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			
投资活动现金流出小计		1,379,217,726.50	3,180,799,043.21
投资活动产生的现金流量净额		485,296,015.40	-485,532,557.05
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		840,000,000.00	1,951,220,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,149,511,901.95	1,960,000,000.00
筹资活动现金流入小计		3,989,511,901.95	3,911,220,000.00
偿还债务支付的现金		1,523,250,000.00	2,528,820,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		570,528,742.09	506,102,170.38
支付其他与筹资活动有关的现金		1,275,752,989.60	1,225,793,272.29
筹资活动现金流出小计		3,369,531,731.69	4,260,715,442.67
筹资活动产生的现金流量净额		619,980,170.26	-349,495,442.67

项目	附注	2022年度	2021年度
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		-87,422,100.62	-1,183,015,340.89
加：期初现金及现金等价物余额		495,041,511.38	1,678,056,852.27
六、期末现金及现金等价物余额		407,619,410.76	495,041,511.38

公司负责人：张研 主管会计工作负责人：覃宪姬 会计机构负责人：金沅武

### 合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	853,460,723.00			19,251,758.11		-21,750,943.50		238,353,604.97		1,080,470,135.71		2,169,785,278.29	1,682,450,399.87	3,852,235,678.16	
加:会计政策变更															
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			19,251,758.11		-21,750,943.50		238,353,604.97		1,080,470,135.71		2,169,785,278.29	1,682,450,399.87	3,852,235,678.16	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						32,826,822.64				-1,864,626,553.14		-1,831,799,730.50	-216,800,266.33	-2,048,599,996.83	
(一)综合收益总额						32,826,822.64				-1,864,626,553.14		-1,831,799,730.50	-298,041,558.20	-2,129,841,288.70	
(二)所有者投入和减少资本													2,000,000.00	2,000,000.00	
1.所有者投入的普通股													2,000,000.00	2,000,000.00	
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															
(三)利润分配															
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或															







母公司所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-21,750,943.50		229,614,722.08	107,301,198.33	1,179,676,355.91
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-21,750,943.50		229,614,722.082	107,301,198.33	1,179,676,355.91
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)							32,826,822.64			-534,545,266.12	-501,718,443.48
(一) 综合收益总额							32,826,822.64			-534,545,266.12	-501,718,443.48
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		11,075,879.14		229,614,722.08	-427,244,067.79	677,957,912.43

2022 年年度报告

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-7,300,779.58		224,657,127.76	62,682,849.41	1,144,550,576.59
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		-7,300,779.58		224,657,127.76	62,682,849.41	1,144,550,576.59
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)							-14,450,163.92		4,957,594.32	44,618,348.92	35,125,779.32
(一) 综合收益总额							-14,450,163.92			49,575,943.24	35,125,779.32
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									4,957,594.32	-4,957,594.32	
1. 提取盈余公积									4,957,594.32	-4,957,594.32	
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00		-21,750,943.50		229,614,722.08	107,301,198.33	1,179,676,355.91

公司负责人: 张研

主管会计工作负责人: 覃宪姬

会计机构负责人: 金沅武

### 三、公司基本情况

#### (一) 公司概况

√适用 □不适用

##### 1. 公司注册地、组织形式和总部地址

公司系于 1992 年 10 月经广州市经济体制改革委员会体改股字【1992】10 号文批准，由广州珠江实业总公司(后更名为广州珠江实业集团有限公司)作为发起人，由全民所有制企业改组成立为股份有限公司，并已领取由广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为：440101000083068。现持有统一社会信用代码为 9144010119048157XD 的营业执照。改组后的注册资本为人民币 67,574,654.00 元，为每股面值 1 元的股份。其中：广州市国有资产管理局(后更名为广州市人民政府国有资产监督管理委员会)持有 6,157,465.00 元，占总股本 9.11%；广州珠江实业总公司(后更名为广州珠江实业集团有限公司)持有 55,417,189.00 元，占总股本 82.01%；个人股持有 6,000,000.00 元，占总股本 8.88%。

1993 年 10 月 28 日，公司在上海证券交易所上市，股票代码：600684，公开发行新股 22,500,000.00 元，增资后股本总额为 90,074,654.00 元，其中：广州市国有资产管理局持有 6,157,465.00 元，占总股本 6.84%；广州珠江实业总公司持有 55,417,189.00 元，占总股本 61.52%；社会公众持股 28,500,000.00 元，占总股本 31.64%。

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

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

1997 年 4 月 29 日，经中国证券监督管理委员会证监上审字(1997)97 号文批准，公司向全体股东进行了配股，配股后总股本为 187,039,387.20 元。广州市国有资产

管理局持股 12,903,437.00 元，占总股本 6.90%；广州珠江实业集团有限公司持股 74,100,940.20 元，占总股本 39.62%；社会公众持股 100,035,010.00 元，占总股本 53.48%。

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

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

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

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

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

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

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2022 年 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：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，总部地址：广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼，母公司为广州珠江实业集团有限公司，集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 2. 经营范围

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

务（不含劳务派遣）。（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）

### 3. 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品和服务为房地产开发经营、物业管理等。

### 4. 公司基本架构

公司最高权力机构是股东大会, 实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要, 设立党群工作部（工会）、党委组织部（人力资源部）、纪委办公室、董事会办公室、行政办公室、资本运营部、审计部、财务资金中心、法律事务部、运营管理中心、投资拓展部、营销策划部、设计管理部、报批报建部、成本管理部、招标采购部、工程管理部、客户关系部等职能部门。

### 5. 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2023 年 3 月 30 日批准报出。

## (二) 合并财务报表范围

√适用 □不适用

纳入合并财务报表范围的二级主体 14 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
湖南公司	全资子公司	二级	100	100
珠江投资公司	全资子公司	二级	100	100
嘉德丰公司	全资子公司	二级	100	100
品实公司	控股子公司	二级	51	51
广隆公司	全资子公司	二级	100	100
安徽中侨公司	控股子公司	二级	50.71	50.71
金海公司	全资子公司	二级	100	100
璟逸公司	全资子公司	二级	100	100
深圳灏泽公司	全资子公司	二级	100	100
璟润公司	控股子公司	二级	66	66
隼峰公司	控股子公司	二级	50	50
珠实环保公司	控股子公司	二级	60	60
穗芳鸿华公司	全资子公司	二级	100	100
卓盈公司	全资子公司	二级	100	100

注：合并范围较上年的变化详见本节八、合并范围的变更。



## 四、财务报表的编制基础

### (一) 编制基础

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

### (二) 持续经营

适用 不适用

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

具体会计政策和会计估计：

### (一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司2022年12月31日的财务状况、2022年1-12月的经营成果和现金流量等相关信息

### (二) 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### (三) 营业周期

适用 不适用

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

### (四) 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

#### 1. 同一控制下的企业合并

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

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

## 2. 非同一控制下的企业合并

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

## (六) 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

### 1. 合并财务报表范围

本公司将全部子公司（包括本公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被本公司控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

### 2. 统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

### 3. 合并财务报表抵销事项

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

### 4. 合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果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。

### 5. 处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

**(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法**

√适用 □不适用

**1. 合营安排的分类**

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

**2. 共同经营的会计处理**

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

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

**3. 合营企业的会计处理**

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

**(八) 现金及现金等价物的确定标准**

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

**(九) 外币业务和外币报表折算**

□适用 √不适用

**(十) 金融工具**

√适用 □不适用

**1. 金融工具的分类及重分类**

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

**(1) 金融资产**

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

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

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

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

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

## （2）金融负债

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

### 2. 金融工具的计量

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

#### （1）金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益。

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

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

#### （2）金融负债

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

综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

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

### 3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

### 4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

#### (1) 金融资产

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

#### (2) 金融负债

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

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

### 5. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### 6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

## (1) 预期信用损失的确定方法

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

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

## ① 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

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

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

## ② 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

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

## ③ 其他金融资产计量损失准备的方法

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

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

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

## ④ 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	3.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00

账龄	预期信用损失率 (%)
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

## (2) 预期信用损失的会计处理方法

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

## (十一) 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见本节“五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十二) 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见本节“五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十三) 存货

√适用 □不适用

### 1. 存货的分类

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

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

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

### 2. 发出存货的计价方法

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

### 3. 存货跌价准备的计提方法

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

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

#### 4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

#### 6. 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。

#### 7. 开发用土地的核算方法

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

#### 8. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

#### 9. 维修基金的核算方法

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

### (十四) 合同资产

#### 1. 合同资产的确认方法及标准

√适用  不适用

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

#### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用  不适用

详见本节“五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

### (十五) 持有待售资产

√适用  不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：一是根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；二是出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

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



资产负债表中持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列示为持有待售资产，持有待售的处置组中的负债列示为持有待售负债。

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

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

## (十六) 债权投资

### 1. 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见本节“五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十七) 其他债权投资

### 1. 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

详见本节“五、（十）6. 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## (十八) 长期股权投资

√适用 □不适用

### 1. 初始投资成本确定

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

### 2. 后续计量及损益确认方法

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

### 3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。

或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

## (十九) 投资性房地产

### 1. 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

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

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

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

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	40	0%	2.5%
房屋建筑物	40	0%	2.5%

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

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

## (二十) 固定资产

### 1. 确认条件

适用  不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

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

## 2. 折旧方法

适用  不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-28	0-10%	3.56-4.5%
运输设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
机器设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
酒店工器具及家具	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%
其他设备	年限平均法	4.5-5	0-10%	18-22.04%

## 3. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

### (二十一) 在建工程

适用  不适用

#### 1. 在建工程类别

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

#### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

### (二十二) 借款费用

适用  不适用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

## 2. 资本化金额计算方法

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

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

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

## (二十三) 使用权资产

√适用 □不适用

详见本节“五、（三十六）租赁”。

## (二十四) 无形资产

### 1. 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

#### （1）无形资产的计价方法

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

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

使用寿命有限的无形资产预计寿命及摊销方法如下：

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

土地使用权	50 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销
软件	5 年	不超过合同性权利或其他法定权利的期限直线法摊销

### (2) 使用寿命不确定的无形资产

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

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

## 2. 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

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。

### (二十五) 长期资产减值

适用  不适用

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (二十六) 长期待摊费用

适用  不适用

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

## (二十七) 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

√适用  不适用

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

## (二十八) 职工薪酬

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

### 1. 短期薪酬的会计处理方法

√适用  不适用

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

### 2. 离职后福利的会计处理方法

√适用  不适用

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

### 3. 辞退福利的会计处理方法

√适用  不适用

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

### 4. 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用  不适用

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

## (二十九) 租赁负债

√适用  不适用

详见本节“五、（三十六）租赁”。

### (三十) 预计负债

√适用 □不适用

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

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

### (三十一) 股份支付

√适用 □不适用

#### 1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 权益工具公允价值的确定方法

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

（6）期权有效期内的无风险利率。

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

#### 3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

#### 4. 会计处理方法

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

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

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

## (三十二) 收入

### 1. 收入确认和计量所采用的会计政策

适用  不适用

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

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

收入的具体确认方法：

#### (1) 房地产销售合同

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

#### (2) 服务合同

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

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

### 2. 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用  不适用

## (三十三) 合同成本

适用  不适用

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

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

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

(2) 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；



(3) 该成本预期能够收回。

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

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

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

### (三十四) 政府补助

适用  不适用

#### 1. 政府补助的类型及会计处理

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

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

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

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

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

#### 2. 政府补助确认时点

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

### (三十五) 递延所得税资产/递延所得税负债

适用  不适用

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

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

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

## (三十六) 租赁

### 1. 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

### 2. 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

### 3. 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

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

(1) 本公司作为承租人记录租赁业务

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

使用权资产按成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③初始直接费用；④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本节“五、（二十）固定资产”）；按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理（详见本节“五、（二十五）长期资产减值”）。

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

本公司将未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择予以简化处理，在租赁期内各个期间按照直线法或计入当期损益。

当发生原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更时，本公司视情况将租赁变更作为一项单独租赁，或者不作为一项单独租赁进行会计处理。未作为一项单独租赁时，本公司在租赁变更生效日按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

## (2) 本公司作为出租人记录租赁业务

### ① 租赁分类

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

### ② 经营租赁

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

### ③ 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

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

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## (三十七) 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

## (三十八) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1. 重要会计政策变更

适用  不适用

### 2. 重要会计估计变更

适用  不适用

### 3. 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

#### (三十九)其他

适用 不适用

## 六、税项

### (一)主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率 (%)
长沙珠江商业管理有限公司	20
珠实环保公司	20
其他公司	25

### (二)税收优惠

适用 不适用

财政部税务总局于 2019 年 1 月 17 日发布了《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号），通知提到为进一步支持小微企业发展，对小微企业实施普惠性税收减免政策。本公司下属控股子公司珠实环保公司、长沙珠江商业管理有限公司（系全资子公司湖南公司之全资子公司）属于上述通知中小型微利企业的范围，适用于通知中小型企业普惠性税收减免政策之第二项“对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税”。

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

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)，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。

### (三) 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### (一) 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	166,397.55	226,488.56
银行存款	2,647,253,934.09	3,549,613,190.13
其他货币资金	32,865,838.83	44,796,498.49
合计	2,680,286,170.47	3,594,636,177.18
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

#### 其他说明

- (1) 货币资金期末余额比期初余额减少91,435.00万元，减少比例为25.44%。
- (2) 期末其他货币资金主要为保证金存款3,283.58万元、其他受限货币金3.00万元。
- (3) 截至2022年12月31日，公司货币资金中存在冻结款项3.00万元，无存放在境外有潜在回收风险的款项。

### (二) 交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,899,721.12	96,383,332.48
其中：		
权益工具投资	68,899,721.12	96,383,332.48
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		

合计	68,899,721.12	96,383,332.48
----	---------------	---------------

其他说明：

适用 不适用

### (三) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
0-1 年	49,528,646.68
1 年以内小计	49,528,646.68
1 至 2 年	2,119,605.05
2 至 3 年	2,530,594.44
3 年以上	
3 至 4 年	10,109,232.57
4 至 5 年	2,410,089.96
5 年以上	7,524,819.96
合计	74,222,988.66

## 2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	22,565,223.98	30.40	22,565,223.98	100.00	0.00	7,749,625.18	9.81	7,749,625.18	100.00	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	51,657,764.68	69.60	1,699,414.10	3.29	49,958,350.58	71,236,510.48	90.19	10,737,237.34	15.07	60,499,273.14
其中：										
账龄组合	51,657,764.68	69.60	1,699,414.10	3.29	49,958,350.58	71,236,510.48	90.19	10,737,237.34	15.07	60,499,273.14
合计	74,222,988.66	/	24,264,638.08	/	49,958,350.58	78,986,135.66	/	18,486,862.52	/	60,499,273.14

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,594,125.18	6,594,125.18	100.00	预计无法收回
文汇公司(咨询服务费)	180,500.00	180,500.00	100.00	预计无法收回
广东嘉福国际大酒店有限公司	975,000.00	975,000.00	100.00	预计无法收回
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	14,815,598.80	100.00	预计无法收回
合计	22,565,223.98	22,565,223.98	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

对深圳市盛泽轩实业有限公司、广东嘉福国际大酒店有限公司及东莞市星玺物业管理有限公司的应收账款的款项性质为应收租赁费。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	49,521,170.94	1,481,949.54	3.00
1 至 2 年	2,127,080.79	212,708.08	10.00
2 至 3 年			
3 至 4 年	9,512.95	4,756.48	50.00
4 至 5 年			
合计	51,657,764.68	1,699,414.10	3.29

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用



## 3. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
应收账款坏账准备	18,486,862.52	6,530,512.93	752,737.37		24,264,638.08
合计	18,486,862.52	6,530,512.93	752,737.37		24,264,638.08

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## 4. 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
东莞市星玺物业管理有限公司	14,815,598.80	19.96	14,815,598.80
有马健康管理(广州)有限公司	12,937,708.89	17.43	338,942.97
合肥珠侨物业管理有限公司	6,631,427.24	8.93	198,942.82
深圳市盛泽轩实业有限公司	6,594,125.18	8.88	6,594,125.18
广州市城实投资有限公司	3,600,000.00	4.85	108,000.00
合计	44,578,860.11	60.05	22,055,609.77

其他说明

无。

## 6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## 7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (四) 预付款项

##### 1. 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	15,892,648.29	96.23	957,346.85	35.47
1 至 2 年	318,136.48	1.93	1,455,514.33	53.92
2 至 3 年	17,070.11	0.10	206,560.90	7.65
3 年以上	286,560.90	1.74	80,000.00	2.96
合计	16,514,415.78	100.00	2,699,422.08	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无。

##### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
广州珠江建设发展有限公司	9,503,721.66	57.55
湖南林一建筑劳务有限公司	2,700,000.00	16.35
用友薪福社云科技有限公司	500,000.00	3.03
广州加达投资有限公司	500,000.00	3.03
广东创宇信息工程有限公司	237,285.52	1.44
合计	13,441,007.18	81.40

其他说明

无。

其他说明

适用 不适用

#### (五) 其他应收款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		

其他应收款	1,362,414,306.31	1,548,045,577.36
合计	1,362,414,306.31	1,548,045,577.36

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### 1. 应收利息分类

适用 不适用

#### 2. 重要逾期利息

适用 不适用

#### 3. 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### 1. 应收股利

适用 不适用

#### 2. 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### 3. 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### 1. 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
0-1 年	609,203,023.23
1 年以内小计	609,203,023.23
1 至 2 年	13,695,077.71
2 至 3 年	375,222,748.29
3 年以上	
3 至 4 年	65,883.16

4 至 5 年	1,250,846,388.11
5 年以上	94,063,714.89
减：坏账准备	-980,682,529.08
合计	1,362,414,306.31

## 2. 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币

种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,722,065,008.40	1,730,126,307.46
备用金	6,710,735.92	3,952,036.10
保证金	560,841,178.26	558,117,513.33
押金	1,451,112.80	3,036,343.21
物业维修基金	31,292,603.79	31,898,283.16
代垫款	4,196,277.39	3,953,622.45
专项基金	6,752,475.28	1,962,583.68
其他	9,787,443.55	3,368,593.15
减：坏账准备	-980,682,529.08	-788,369,705.18
合计	1,362,414,306.31	1,548,045,577.36

## 3. 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	66,885,590.41		721,484,114.77	788,369,705.18
2022年1月1日余额在本期	66,885,590.41		721,484,114.77	788,369,705.18
--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	617,418.66		209,308,096.17	209,925,514.83
本期转回	205,622.48			205,622.48
本期转销				
本期核销				
其他变动	-5,963,397.55		-11,443,670.90	-17,407,068.45
2022年12月31日余额	61,333,989.04		919,348,540.04	980,682,529.08

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：  
适用 不适用

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
亿华公司	931,011,876.34	578,597,876.34	62.15	根据减值测试结果计提, 详见本节十六、(八)
东湛公司	338,907,610.33	304,263,510.33	89.78	根据减值测试结果计提, 详见本节十六、(八)
盛唐公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	根据减值测试结果计提, 详见本节十六、(八)
合计	1,274,947,708.34	887,889,608.34	/	

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：  
适用 不适用

#### 4. 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款 坏账准备	788,369,705.18	209,925,514.83	205,622.48		-17,407,068.45	980,682,529.08
合计	788,369,705.18	209,925,514.83	205,622.48		-17,407,068.45	980,682,529.08

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：  
适用 不适用

#### 5. 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### 6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	931,011,876.34	1-2年、 4-5年	39.73	578,597,876.34
广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联社	保证金	550,000,000.00	1-2年	23.47	

广州中侨置业投资控股集团有限公司	往来款	350,000,000.00	2-3 年	14.94	
广州东湛房地产开发有限公司	往来款	338,907,610.33	4-5 年	14.46	304,263,510.33
庄泽勇	往来款	50,476,092.40	5 年以上	2.15	50,476,092.40
合计	/	2,220,395,579.07	/	94.75	933,337,479.07

**7. 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**8. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**9. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(六) 存货****1. 存货分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	3,553,101.66		3,553,101.66	321,308.43		321,308.43
周转材料	1,704,100.88		1,704,100.88	1,904,383.88		1,904,383.88
消耗性生物资产						
合同履约成本						
建造合同形成的已完工未结算资产				1,374,914.16		1,374,914.16
开发成本	19,851,823,000.29	1,030,412,965.07	18,821,410,035.22	21,646,512,871.96		21,646,512,871.96
开发产品	4,507,684,922.07	206,581,470.28	4,301,103,451.79	2,294,337,006.67	9,128,148.04	2,285,208,858.63
周转房	1,696,466.48		1,696,466.48	1,712,171.61		1,712,171.61
合计	24,366,461,591.38	1,236,994,435.35	23,129,467,156.03	23,946,162,656.71	9,128,148.04	23,937,034,508.67

## 2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		1,030,412,965.07				1,030,412,965.07
开发产品	9,128,148.04	299,208,469.64		101,755,147.40		206,581,470.28
合计	9,128,148.04	1,329,621,434.71		101,755,147.40		1,236,994,435.35



## 3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

本期末，存货期末余额含有借款费用资本化金额为 2,772,439,087.73 元。

## 4. 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## (七) 一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	1,124,093,500.00	1,113,260,000.00
一年内到期的其他债权投资		
合计	1,124,093,500.00	1,113,260,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明

详见本节七、（九）。

## (八) 其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	78,572,771.35	23,118,548.52
应收退货成本		
待抵扣进项税	67,057,191.19	190,738,897.61

预缴税费	632,828,087.26	470,789,815.16
其他	525,066.15	
合计	778,983,115.95	684,647,261.29

**(九) 债权投资****1. 债权投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**2. 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**3. 减值准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

减值准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额				
2022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			54,166,500.00	54,166,500.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额			54,166,500.00	54,166,500.00

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

本公司对盛唐公司的委托贷款减值计提情况详见本节十六、（八）。

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据  
适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (十) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
捷星公司	132,975,355.12			-1,220,641.01						131,754,714.11	
珠实同创公司	24,531,355.25			-198,370.36						24,332,984.89	
璟悦公司	3,498,544.74			-108,293.87						3,390,250.87	
小计	161,005,255.11			-1,527,305.24						159,477,949.87	
二、联营企业											
珠实正势	56,142.91			-56,142.91						0.00	
小计	56,142.91			-56,142.91						0.00	
合计	161,061,398.02			-1,583,448.15						159,477,949.87	

注：2021年8月23日广州珠江发展集团股份有限公司与广州市方圆房地产发展有限公司共同成立广州方实城市更新投资有限公司，该公司注册资本为10,000.00万元人民币，广州珠江发展集团股份有限公司认缴注册资本金额2,600.00万元人民币，实缴注册资本人民币0.00万元。

**(十一)其他权益工具投资****1. 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
海南珠江国际置业有限公司	56,188,706.91	12,419,610.05
中房集团汕头广联实业股份有限公司		
珠海中珠集团股份有限公司		
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
合计	61,188,706.91	17,419,610.05

**2. 非交易性权益工具投资的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
海南珠江国际置业有限公司		33,688,706.91			非交易性权益工具	
中房集团汕头广联实业股份有限公司			5,556,640.00		非交易性权益工具	
珠海中珠集团股份有限公司			12,565,729.00		非交易性权益工具	
大湾区科技创新服务中心（广州）有限公司	105,600.00				非交易性权益工具	
合计	105,600.00	33,688,706.91	18,122,369.00			

其他说明：

√适用 □不适用

注：根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的“财兴资评字（2022）第578-16号”以转让为目的的非控股子公司股东全部权益价值评估报告，公司持有的海南珠江国际置业有限公司股权的评估价值为5,618.87万元人民币。2022年1-12月其他权益工具投资-公允价值变动增加金额为4,376.91万元。

**(十二)其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 对广东亿华房地产开发有限公司和广州东湛房地产开发有限公司的投资公允价值已减至零，详见本节十六、（八）。

(2) 2020年12月，本公司对开平恒祥房地产开发有限公司丧失控制权，不将其纳入合并范围，该股权投资列报为其他非流动金融资产。

**(十三) 投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**1. 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,132,335,106.75			1,132,335,106.75
2. 本期增加金额	567,279,726.75			567,279,726.75
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	564,979,249.66			564,979,249.66
(3) 企业合并增加				
(4) 其他	2,300,477.09			2,300,477.09
3. 本期减少金额	8,442,455.90			8,442,455.90
(1) 处置	7,116,514.37			7,116,514.37
(2) 其他转出				
(3) 转入存货	1,325,941.53			1,325,941.53
4. 期末余额	1,691,172,377.60			1,691,172,377.60
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	286,290,483.71			286,290,483.71
2. 本期增加金额	46,919,398.31			46,919,398.31
(1) 计提或摊销	46,919,398.31			46,919,398.31
3. 本期减少金额	1,828,042.12			1,828,042.12

项目	房屋、建筑物	土地使用 权	在建 工程	合计
(1) 处置	1,447,651.51			1,447,651.51
(2) 其他转出				
(3) 转入存货	380,390.61			380,390.61
4. 期末余额	331,381,839.90			331,381,839.90
三、减值准备				
1. 期初余额	1,338,898.56			1,338,898.56
2. 本期增加金额	22,141,416.02			22,141,416.02
(1) 计提	22,141,416.02			22,141,416.02
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	23,480,314.58			23,480,314.58
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,336,310,223.12			1,336,310,223.12
2. 期初账面价值	844,705,724.48			844,705,724.48

## 2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (十四) 固定资产

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	241,322,422.50	248,578,869.05
固定资产清理		
合计	241,322,422.50	248,578,869.05

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产

### 1. 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	酒店工器具及家具	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	329,266,800.65	13,116,480.78	222,964.82	21,321,905.13	14,147,488.09	378,075,639.47
2. 本期增加金额	-11,889,653.85	610,817.84	14,618,029.59	-720,487.50	3,284,014.17	5,902,720.25
(1) 购置			11,500.00		1,313,202.14	1,324,702.14
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 存货转入	4,578,018.11					4,578,018.11
(5) 其他	-16,467,671.96	610,817.84	14,606,529.59	-720,487.50	1,970,812.03	
3. 本期减少金额		568,233.00	10,444,411.05	38,220.00	1,788,317.45	12,839,181.50
(1) 处置或报废		568,233.00	8,174,871.02	38,220.00	1,585,728.45	10,367,052.47
(2) 企业合并减少			2,269,540.03		202,589.00	2,472,129.03
4. 期末余额	317,377,146.80	13,159,065.62	4,396,583.36	20,563,197.63	15,643,184.81	371,139,178.22
二、累计折旧						
1. 期初余额	86,701,552.33	12,740,874.59	1,329.96	18,875,036.67	11,177,976.87	129,496,770.42
2. 本期增加金额	-5,071,398.82	-58,365.73	14,264,842.80	701,700.71	2,835,037.71	12,671,816.67
(1) 计提	11,396,272.94	61,875.36	34,939.75	12,159.78	1,166,568.84	12,671,816.67
(2) 其他	-16,467,671.76	-120,241.09	14,229,903.05	689,540.93	1,668,468.87	
3. 本期减少金额		539,821.38	10,065,507.02	36,308.80	1,710,194.17	12,351,831.37
(1) 处置或报废		539,821.38	7,795,966.99	36,308.80	1,517,875.67	9,889,972.84
(2) 企业合并减少			2,269,540.03		192,318.50	2,461,858.53
4. 期末余额	81,630,153.51	12,142,687.48	4,200,665.74	19,540,428.58	12,302,820.41	129,816,755.72
三、减值准备						
1. 期初余额						



2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	235,746,993.29	1,016,378.14	195,917.62	1,022,769.05	3,340,364.40	241,322,422.50
2. 期初账面价值	242,565,248.32	375,606.19	221,634.86	2,446,868.46	2,969,511.22	248,578,869.05

## 2. 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

## 3. 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

## 4. 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

## 5. 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产清理

适用 不适用

## (十五) 在建工程

## 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程		458,348,170.22
工程物资		
合计		458,348,170.22

其他说明：

适用 不适用

## 在建工程

## 1. 在建工程情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金海公司项目				458,348,170.22		458,348,170.22
合计				458,348,170.22		458,348,170.22

## 2. 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
金海公司项目改造工程款	137,630,000.00	63,626,253.37	66,788,873.05		130,415,126.42		100.00	100.00				自筹
金海公司项目改造改造建筑物		394,721,916.85			394,721,916.85							
合计	137,630,000.00	458,348,170.22	66,788,873.05		525,137,043.27		/	/			/	/

注：本期其他减少金额中，转入投资性房地产 519,368,669.18 元，转入长期待摊费用 5,768,374.09 元。

## 3. 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 工程物资

## 1. 工程物资情况

□适用 √不适用

## (十六)使用权资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	41,638,289.36	289,574.03	41,927,863.39
2. 本期增加金额	12,188,644.38		12,188,644.38
(1) 新增租赁	11,340,108.48		11,340,108.48
(2) 其他	848,535.90		848,535.90
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	53,826,933.74	289,574.03	54,116,507.77
二、累计折旧			
1. 期初余额	8,363,965.78	151,082.16	8,515,047.94
2. 本期增加金额	11,369,533.45	138,491.87	11,508,025.32
(1) 计提	11,369,533.45	138,491.87	11,508,025.32

3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	19,733,499.23	289,574.03	20,023,073.26
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	34,093,434.51		34,093,434.51
2. 期初账面价值	33,274,323.58	138,491.87	33,412,815.45

### (十七) 无形资产

#### 1. 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	1,226,823.00	645,500.00		9,724,036.83	11,596,359.83
2. 本期增加金额				2,125,843.37	2,125,843.37
(1) 购置				2,125,843.37	2,125,843.37
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				16,050.00	16,050.00
(1) 处置					
(2) 企业合并减少				16,050.00	16,050.00
4. 期末余额	1,226,823.00	645,500.00		11,833,830.20	13,706,153.20
二、累计摊销					
1. 期初余额	1,226,823.00	645,500.00		7,150,658.13	9,022,981.13
2. 本期增加金额				1,325,363.47	1,325,363.47
(1) 计提				1,325,363.47	1,325,363.47
3. 本期减少金额				10,432.50	10,432.50
(1) 处置					
(2) 企业合并减少				10,432.50	10,432.50
4. 期末余额	1,226,823.00	645,500.00		8,465,589.10	10,337,912.10
三、减值准备					

1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				3,368,241.10	3,368,241.10
2. 期初账面价值				2,573,378.70	2,573,378.70

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

## 2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (十八) 商誉

### 1. 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合 并形成的		处置		
嘉德丰公司	328,791.01					328,791.01
合计	328,791.01					328,791.01

### 2. 商誉减值准备

适用 不适用

### 3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

### 4. 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

### 5. 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**(十九) 长期待摊费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	21,658,156.74	9,949,301.68	12,059,673.57		19,547,784.85
合计	21,658,156.74	9,949,301.68	12,059,673.57		19,547,784.85

**(二十) 递延所得税资产/ 递延所得税负债****1. 未经抵销的递延所得税资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	217,677,601.80	54,419,400.45	30,013,423.19	7,503,355.80
内部交易未实现利润	247,791.56	61,947.89	403,869.56	100,967.39
可抵扣亏损	376,874,439.21	94,218,609.80	435,556,552.76	108,889,138.19
交易性金融资产公允价值变动			132,540,233.00	33,135,058.25
预提土地增值税	525,255,281.00	131,313,820.25	749,220,459.45	187,305,114.86
合计	1,120,055,113.57	280,013,778.39	1,347,734,537.96	336,933,634.49

**2. 未经抵销的递延所得税负债**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,218,209,487.68	304,552,371.92	1,400,976,891.00	350,244,222.75
其他债权投资公允价值				

变动				
其他权益工具投资公允价值变动	43,769,096.86	10,942,274.22		
预缴土地增值税	119,357,552.80	29,839,388.20	73,562,560.64	18,390,640.16
合计	1,381,336,137.34	345,334,034.34	1,474,539,451.64	368,634,862.91

### 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

### 4. 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,882,306,580.02	1,044,804,521.23
可抵扣亏损	801,835,546.98	247,922,813.06
合计	4,684,142,127.00	1,292,727,334.29

### 5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年		69,661,375.18	
2023 年	27,658,370.25	35,532,886.45	
2024 年	22,628,853.61	89,061,083.51	
2025 年	3,698,227.29	19,754,896.98	
2026 年	25,290,336.82	33,912,570.94	
2027 年	722,559,759.01		
合计	801,835,546.98	247,922,813.06	/

其他说明：

适用 不适用

### (二十一)其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	11,805,836.90		11,805,836.90	39,153,168.98		39,153,168.98
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						

其他	521,665.09		521,665.09	1,596,740.67		1,596,740.67
合计	12,327,501.99		12,327,501.99	40,749,909.65		40,749,909.65

## (二十二) 应付账款

### 1. 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,022,117,220.83	751,512,765.93
应付购置款	5,131,923.50	6,338.14
应付服务费	23,753,009.01	17,719,900.86
合计	1,051,002,153.34	769,239,004.93

### 2. 账龄超过1年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	45,501,257.69	未结算
广州珠江建设发展有限公司	70,216,206.24	未结算
合计	115,717,463.93	/

其他说明

□适用 √不适用

## (二十三) 预收款项

### 1. 预收账款列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	4,272,777.80	661,428.34
其他	731,494.68	
合计	5,004,272.48	661,428.34

### 2. 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用



**(二十四) 合同负债****1. 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	5,744,866,462.68	6,271,432,830.20
预收工程款	6,010,607.15	50,433,852.69
其他	522,967.10	1,051,306.49
合计	5,751,400,036.93	6,322,917,989.38

**2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
长沙柏悦湾	-1,050,358,368.33	本年物业交付, 结转收入
珠江云上花园	224,971,725.82	项目销售, 收到房款, 本年销售回款金额大于结转金额
珠江花坞苑	-284,944,475.87	本年物业交付, 结转收入
翰林国际公馆	-30,531,218.42	盛唐公司出表
长沙四方雅苑	-220,846,674.07	本年物业交付, 结转收入
长沙新地东方明珠	68,117,753.13	项目销售, 收到房款
长沙珠江悦界商业中心	38,238,686.72	项目销售, 收到房款
珠江新岸	-2,685,484.82	本年物业交付, 结转收入
长沙珠江花城	888,114.21	
珠江嘉园	989,717.64	
合肥中侨中心	18,207,603.49	项目销售, 收到房款
珠江璟园	-7,677,312.05	本年物业交付, 结转收入
长沙珠江郦城	793,632.34	
御东雅苑项目	-561,805.13	本年物业交付, 结转收入
时光雅苑项目	272,737,146.32	项目销售, 收到房款
珠江颂璟花苑	168,365,406.93	项目于 2022 年开盘销售
隽浩启澜花园	277,636,891.75	项目销售, 收到房款
其他旧有物业	92,292.82	
合计	-526,566,367.52	/

其他说明:

□适用 √不适用

**(二十五) 应付职工薪酬****1. 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	43,606,930.16	157,088,405.26	190,336,775.15	10,358,560.27
二、离职后福利-设定提存计划	14,942.26	21,794,209.52	21,204,268.19	604,883.59
三、辞退福利	9,488.28	3,084,021.25	3,068,475.20	25,034.33
四、一年内到期的其他福利		202,951.40	202,951.40	
合计	43,631,360.70	182,169,587.43	214,812,469.94	10,988,478.19

## 2. 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	41,650,256.94	123,286,635.14	156,411,447.06	8,525,445.02
二、职工福利费	75,216.00	11,410,382.82	11,403,765.81	81,833.01
三、社会保险费	-4,392.85	6,380,477.43	6,376,084.58	
其中：医疗保险费	-5,348.90	6,404,591.65	6,399,242.75	
工伤保险费	105.67	268,579.82	268,685.49	
生育保险费	850.38	-292,694.04	-291,843.66	
四、住房公积金	82,458.00	12,647,361.00	12,728,599.00	1,220.00
五、工会经费和职工教育经费	1,803,392.07	3,363,828.87	3,417,158.70	1,750,062.24
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		-280.00	-280.00	
合计	43,606,930.16	157,088,405.26	190,336,775.15	10,358,560.27

## 3. 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	14,512.73	13,446,282.08	13,460,794.81	
2、失业保险费	429.53	465,804.00	466,233.53	
3、企业年金缴费		7,882,123.44	7,277,239.85	604,883.59
合计	14,942.26	21,794,209.52	21,204,268.19	604,883.59

其他说明：

□适用 √不适用

## (二十六) 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	124,569,860.50	6,430,980.87
消费税		
营业税	82,949.89	617,493.04
企业所得税	48,635,202.65	50,736,887.96
个人所得税	1,102,682.21	1,715,043.08

城市维护建设税	695,609.16	529,950.14
教育费附加	685,281.82	773,085.96
土地增值税	932,088,612.77	913,230,198.90
其他	2,009,085.12	2,147,864.66
合计	1,109,869,284.12	976,181,504.61

**(二十七)其他应付款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	91,290,638.61	426,248,093.92
应付股利		
其他应付款	10,491,979,512.54	9,610,635,129.96
合计	10,583,270,151.15	10,036,883,223.88

其他说明：

□适用 √不适用

**应付利息****1. 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其他	91,290,638.61	426,248,093.92
合计	91,290,638.61	426,248,093.92

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应付股利****1. 分类列示**

□适用 √不适用

## 其他应付款

## 1. 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	10,198,976,252.84	9,329,234,066.33
保证金	209,487,692.69	212,510,198.46
押金	15,090,174.48	8,260,858.52
代收产权费用	5,097,054.34	5,525,456.10
代收登记费及税费	345,864.57	366,122.29
定金等房地产业款	28,633,486.54	27,355,439.06
员工个人社保、公积金	159,373.21	135,730.44
其他	34,189,613.87	27,247,258.76
合计	10,491,979,512.54	9,610,635,129.96

## 2. 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州珠江实业集团有限公司	4,589,969,591.84	借款本金未到期
广州地铁集团有限公司	2,008,010,000.00	借款本金未到期
广州市弘宗房地产开发有限公司	519,829,384.89	借款本金未到期
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	447,615,000.00	借款本金未到期
广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	357,500,000.00	坑口项目旧改往来款
广州纵贯产业链发展有限公司	200,000,000.00	保证金
合计	8,122,923,976.73	/

其他说明：

□适用 √不适用

## (二十八) 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	1,454,967,622.02	303,414,705.99
1年内到期的应付债券	900,000,000.00	1,447,585,994.42
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	10,573,504.08	7,736,979.98
合计	2,365,541,126.10	1,758,737,680.39

## (二十九) 其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	238,177,380.16	186,573,773.58
合计	238,177,380.16	186,573,773.58

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(三十) 长期借款****1. 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	171,499,897.14	201,552,013.00
抵押借款	4,289,169,750.64	3,784,269,581.06
保证借款	1,619,819,282.43	1,342,583,058.40
信用借款		
减：一年内到期部分	-1,454,967,622.02	-303,414,705.99
合计	4,625,521,308.19	5,024,989,946.47

长期借款分类的说明：

**(1) 抵押借款：**

①截至 2022 年 12 月 31 日，本公司取得创兴银行有限公司广州分行的抵押借款余额为 23,500.00 万元。抵押物为广州市越秀区环市东路 418 号 32 处房产，抵押物投资性房地产账面价值为 50,978.01 万元。本公司同时质押持有广东金海投资有限公司 100%股权。

②截至 2022 年 12 月 31 日，本公司取得立根融资租赁有限公司的抵押借款余额为 25,000.00 万元。抵押物为本公司名下车位共 352 套、嘉德丰公司名下车位 1221 套、广隆公司名下车位 163 套，抵押物存货账面价值为 19,669.75 万元，抵押物投资性房地产账面价值为 4,980.40 万元。

③截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司品实公司取得银团（中国工商银行股份有限公司广州南方支行、交通银行股份有限公司广州中环支行、中国银行股份有限公司

限公司广州珠江支行、招商银行股份有限公司广州分行) 抵押借款余额 89,765.63 万元, 抵押物为白云湖一期在建项目广州市白云区云山一街住宅 54 套、广州市白云区云上二街在建工程 242 套, 抵押物预测绘建筑面积为 35,682.24 平方米, 该抵押存货账面价值为 57,787.77 万元。同时本公司为该合同提供担保, 承担连带责任担保。

④截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司品实公司取得交通银行广东省分行抵押借款余额为 50,000 万元, 抵押物为广州市白云区云上三街在建工程 335 套, 抵押物预测绘建筑面积为 32,498.68 平方米, 该抵押存货账面价值为 52,631.95 万元。

⑤截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司湖南公司取得长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行的抵押借款余额为 44,900.00 万元。抵押物为位于长沙市开福区的珠江花城第三组团 16 栋房产, 抵押物固定资产账面价值为 20,866.33 万元, 抵押物投资性房地产账面价值为 2,584.98 万元。

⑥截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司新地置业在长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行取得保证借款余额为 10,859.00 万元。抵押物为新地东方明珠二期在建工程, 抵押物账面价值为 20,462.80 万元。同时本公司为该合同提供连带责任担保, 担保金额 10,800.00 万元, 担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起三年。

⑦截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司湖南公司在恒丰银行长沙分行长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行取得保证借款余额为 30,650.00 万元。抵押物为珠江好世界 B1-B5 栋在建工程, 抵押物账面价值为 52,198.04 万元。本公司为该合同提供连带责任担保, 担保金额为 30,650.00 万元, 担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起三年。

⑧截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司的子公司安徽中侨取得建信信托有限责任公司的抵押借款余额为 15,000.00 万元。抵押物为蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 2 幢商 126 等, 蜀山区潜山路 1999 号中侨中心 2 幢商 401 等, 政务区潜山路 1999 号中侨中心 3 幢 501、509-516, 政务区潜山路 1999 号中侨中心 3 幢 401-412, 政务区潜山路 1999 号中侨中心 3 幢 301-312, 抵押物面积 69,599.26 平方米, 抵押物投资性房地产账面价值为 11,853.75 万元, 抵押物固定资产账面价值为 1,319.41 万元, 抵押物存货账面价值为 50,120.69 万元。

⑨截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司隽浩公司取得中国银行股份有限公司广州东风中路支行的抵押借款余额为 22,500.00 万元。抵押物为广州市南沙区南沙街启澜四街 1 号 101 房、103 房、105 房，抵押物存货账面价值共 588.49 万元。同时本公司、广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）为该合同提供担保，承担连带责任担保。

⑩截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司璟润公司取得光大银行广州分行的抵押借款余额为 50,915.00 万元。抵押物为广州市增城区宁西街创优路 59 号的 62 套房产，广州市增城区宁西街创优路 59 号之十一 6 套房屋，广州市增城区宁西街创优路 59 号之十二 42 套房屋，广州市增城区宁西街创优路 59 号之十 162 套房屋，抵押物存货账面价值为 22,070.73 万元，同时本公司、弘阳置地（集团）有限公司为该合同提供连带责任担保。

⑪截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司卓盈公司取得广发银行股份有限公司广州分行的抵押借款余额为 65,000.00 万元。抵押物为在建工程抵押 19 套房间，房号为：2-307、2-308、2-403、2-404、2-407、2-408、2-507、2-508、3-303、3-304、3-305、3-306、3-403、3-404、3-405、3-406、3-503、3-504 及 3-506，抵押物开发成本账面价值共 4,992.92 万元。

## （2）质押借款：

①截至 2022 年 12 月 31 日，本公司取得中国银行广州珠江支行质押借款余额为 17,122.00 万元，质押物为本公司持有的品实公司 51%股权，同时本公司的子公司湖南公司为该合同提供连带责任担保。

## （3）保证借款：

①截至 2022 年 12 月 31 日，本公司取得广州农村商业银行股份有限公司华夏支行保证借款为 13,925.00 万元；本公司为该合同提供质押担保，质押物为本公司持有的广州璟悦城市更新有限公司 35%股权；嘉德丰公司为该合同提供连带责任担保，担保金额 13,925.00 万元，担保期间自借款合同项下的借款期限届满之次日起两年半。

②截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司璟逸公司取得中国工商银行股份有限公司广州北京路支行的抵押借款余额为 62,020.00 万元。抵押物为增城区永宁街新

新六路 205 号 3 栋 10 套房屋，增城区永宁街新新六路 205 号 4 栋 19 套房屋，抵押物存货账面价值共 2,438.66 万元。同时本公司该合同提供担保，承担连带责任担保。

③截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司隽浩公司取得中国工商银行股份有限公司广州五羊支行保证借款余额为 24,000.00 万元；本公司、广州城建开发南沙房地产有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）为该合同提供担保，担保期间自担保合同项下的借款期限届满之次日起三年。

④截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司璟逸公司取得华夏银行广州黄埔大道支行保证借款为 28,800.00 万元；本公司为该合同提供担保，担保期间自借款合同项下的借款期限届满之日起两年。

⑤截至 2022 年 12 月 31 日，本公司的子公司湖南公司在中国建设银行股份有限公司长沙书院北路支行取得保证借款余额为 33,000.00 万元，原抵押物为四方公馆 1、2 栋在建项目，项目竣工备案之后抵押物撤销。本公司为该合同提供连带责任担保，担保金额为 33,000.00 万元，担保期限自借款合同项下的借款期限届满之日起三年。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

### (三十一) 应付债券

#### 1. 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付公司债券	1,952,116,665.12	2,793,416,712.70
其他应付债券	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
减：一年内到期部分	-900,000,000.00	-1,447,585,994.42
合计	3,052,116,665.12	3,345,830,718.28



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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	100	2019-7-11	3 年	650,000,000.00	664,911,155.91		21,612,500.00	526,344.09	687,050,000.00	0.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第二期）	100	2019-11-6	3 年	780,000,000.00	782,674,838.51		39,968,500.00	958,661.49	823,602,000.00	0.00
广州珠江实业开发股份有限公司非公开发行 2021 年公司债券（第一期）	100	2021-6-7	3 年	1,300,000,000.00	1,345,830,718.28		82,940,000.00	1,007,077.80	82,940,000.00	1,346,837,796.08
广州珠江发展集团股份有限公司非公开发行 2022 年公司债券（第一期）	100	2022-9-20	2 年	600,000,000.00		599,520,000.00	5,700,000.00	58,869.04		605,278,869.04
中英益利-珠江实业债权投资计划		2018-12-29	5 年	900,000,000.00	900,000,000.00		64,800,000.00		64,800,000.00	900,000,000.00
中英益利-珠江实业债权投资计划		2019-1-9	5 年	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00		79,200,000.00		79,200,000.00	1,100,000,000.00
合计	/	/	/	5,330,000,000.00	4,793,416,712.70	599,520,000.00	294,221,000.00	2,550,952.42	1,737,592,000.00	3,952,116,665.12

**3. 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

适用 不适用

**4. 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(三十二) 租赁负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	41,176,725.64	40,148,473.20
减：未确认融资费用	-4,700,216.36	-5,482,259.87
减：一年内到期的租赁负债	-10,573,504.08	-7,736,979.98
合计	25,903,005.20	26,929,233.35

**(三十三) 递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	118,721,096.65			118,721,096.65	政府拨款珠江云上花园租赁住房项目资本金
合计	118,721,096.65			118,721,096.65	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助	本期计入营业外收	本期计入其他收益	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相

	金额	入金额	金额		关
珠江云上花园租赁住房项目资本金	118,721,096.65				118,721,096.65 与资产相关
合计	118,721,096.65				118,721,096.65

其他说明：

适用 不适用

#### (三十四) 其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
待转销项税额	276,110,897.19	374,808,508.43
合计	276,110,897.19	374,808,508.43

#### (三十五) 股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

#### (三十六) 资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)				
其他资本公积	19,251,758.11			19,251,758.11
合计	19,251,758.11			19,251,758.11

## (三十七) 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						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	-21,750,943.50	43,769,096.86			10,942,274.22	32,826,822.64		11,075,879.14
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-21,750,943.50	43,769,096.86			10,942,274.22	32,826,822.64		11,075,879.14
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-21,750,943.50	43,769,096.86			10,942,274.22	32,826,822.64		11,075,879.14

**(三十八) 盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(三十九) 未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,080,470,135.71	1,018,168,098.11
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,080,470,135.71	1,018,168,098.11
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,864,626,553.14	65,785,398.30
减：提取法定盈余公积		4,957,594.32
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		-1,474,233.62
期末未分配利润	-784,156,417.43	1,080,470,135.71

调整期初未分配利润明细：

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

**(四十) 营业收入和营业成本****1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	3,840,987,182.96	3,336,269,989.00	3,551,779,242.90	2,171,236,391.90
其他业务	29,174,950.60	15,293,288.01	55,534,770.54	17,992,188.73
合计	3,870,162,133.56	3,351,563,277.01	3,607,314,013.44	2,189,228,580.63

## 2. 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	387,016.21		360,731.40	
营业收入扣除项目合计金额	2,917.50		5,553.48	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.75	/	1.54	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,917.49	主要为委托代管代建项目收入	5,401.75	主要为委托代管代建项目收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。			151.73	2021年东迅公司委托贷款利息收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	2,917.49		5,553.48	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				

三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	384,098.72		355,177.92	



## 3. 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

## 4. 履约义务的说明

适用 不适用

## 5. 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## (四十一) 税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	12,947,349.57	12,388,753.15
教育费附加	5,547,600.47	5,308,455.06
资源税		
房产税	9,834,715.94	9,941,602.97
土地使用税	3,671,774.06	4,699,533.64
车船使用税		12,960.00
印花税	2,216,471.29	4,941,647.80
地方教育附加	3,698,336.90	3,538,899.00
土地增值税	182,334,507.44	355,760,892.69
其他	194,026.10	1,724,948.89
合计	220,444,781.77	398,317,693.20

## (四十二) 销售费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	15,045,951.04	12,031,386.75
折旧摊销	13,474,976.23	12,482,899.75
办公费	8,685,289.11	3,018,207.93
广告宣传费	45,046,008.80	52,212,547.69
委托代销手续费	6,709,571.01	1,170,670.56
销售服务费	42,849,599.36	26,555,046.83
物业管理开办费	30,627,453.30	12,973,281.05

空置房物业管理费	4,038,459.52	5,298,056.68
展览费	1,753,350.83	1,505,170.64
其他	16,181,733.50	9,643,664.89
合计	184,412,392.70	136,890,932.77

**(四十三) 管理费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	112,121,731.31	136,769,145.95
办公费	11,329,638.64	8,821,356.22
业务招待费	745,937.74	1,066,377.64
诉讼及中介费	27,284,273.89	30,499,527.29
机动车辆费	543,235.00	706,965.65
交通差旅费	350,602.84	700,147.53
折旧摊销费	12,324,780.74	13,777,220.35
装修设计费		10,798,336.36
邮电通讯费	1,015,397.87	1,179,969.23
财产保险	144,501.41	1,860,722.70
其他	10,660,526.18	2,703,515.22
合计	176,520,625.62	208,883,284.14

**(四十四) 财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	361,074,184.14	371,318,526.35
减：利息收入	-46,457,715.14	-42,747,662.82
担保服务费	25,967,000.00	22,666,313.42
债券评级费用	141,509.43	471,698.11
手续费支出	394,152.74	645,644.54
其他支出	1,579,247.93	1,185.47
合计	342,698,379.10	352,355,705.07

**(四十五) 其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	1,106,982.71	1,365,095.47
合计	1,106,982.71	1,365,095.47

其他说明：

政府补助明细详见本节（六十一）。

#### (四十六) 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
丧失盛唐公司控制权确认投资收益	-10,210,416.65	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,583,448.15	-21,668,223.79
处置长期股权投资产生的投资收益		12,712,781.38
交易性金融资产在持有期间的投资收益	11,574.00	1,382,376.62
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	105,600.00	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		51,052.06
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入		600,000.00
合计	-11,676,690.80	-6,922,013.73

#### (四十七) 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-27,495,185.70	27,913,649.91
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	-27,495,185.70	27,913,649.91

#### (四十八) 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-5,777,775.56	-863,161.31
其他应收款坏账损失	-209,719,892.35	-201,011,366.42
债权投资减值损失	-54,166,500.00	
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		

合同资产减值损失		
合计	-269,664,167.91	-201,874,527.73

**(四十九) 资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,329,621,434.71	-955,153.18
三、长期股权投资减值损失	-15,612,245.00	
四、投资性房地产减值损失	-22,141,416.02	
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-1,367,375,095.73	-955,153.18

**(五十) 资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	1,248,069.16	26,098.06
使用权资产处置利得或损失		122,154.52
合计	1,248,069.16	148,252.58

**(五十一) 营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	102,093.89	367,755.76	102,093.89
其中：固定资产处置利得	102,093.89	367,755.76	102,093.89
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约赔偿款	4,862,313.51	2,875,599.11	4,862,313.51

其他	2,243,346.44	603,864.96	2,243,346.44
合计	7,207,753.84	3,847,219.83	7,207,753.84

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (五十二) 营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	162,913.63	76,451.03	162,913.63
其中：固定资产处置损失	162,913.63	76,451.03	162,913.63
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	3,300.00		3,300.00
滞纳金	84.90	308.82	84.90
违约金	892,643.34	21,588.02	892,643.34
罚款支出	1,992.70	684,325.96	1,992.70
其他	1,419,193.80	1,774,776.32	1,419,193.80
合计	2,480,128.37	2,557,450.15	2,480,128.37

## (五十三) 所得税费用

### 1. 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	50,153,107.45	59,590,616.32
递延所得税费用	37,909,218.45	57,539,659.02
合计	88,062,325.90	117,130,275.34

### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-2,074,605,785.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	-518,651,446.36
子公司适用不同税率的影响	-256,782.21

调整以前期间所得税的影响	4,749,422.54
非应税收入的影响	-29,293.49
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,143,956.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-222,820.50
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	600,728,404.71
权益法核算的长期股权投资收益的影响	
其他	-399,115.50
所得税费用	88,062,325.90

其他说明：

适用 不适用

#### (五十四) 其他综合收益

适用 不适用

详见附注

项目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资公允价值变动	32,826,822.64	-14,450,163.92
合计	32,826,822.64	-14,450,163.92

#### (五十五) 现金流量表项目

##### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金	3,234,356.31	4,442,427.40
递延收益		118,722,755.66
利息收入	48,872,360.61	39,550,353.19
往来款	17,457,473.98	426,477,042.40
诚意金	165,000.00	10,000,000.00
保证金	36,103,973.28	242,125,308.87
物业维修基金	5,159,227.57	12,569,084.60
代收综合税费	604,966.48	3,474,469.03
收回受限货币资金	17,138,235.53	
其他	14,103,995.22	15,882,179.64
合计	142,839,588.98	873,243,620.79

##### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用性支出	158,535,644.57	216,025,770.17
诚意金	65,000.00	70,140,000.00
往来款	74,716,133.51	37,426,428.90
退押金、保证金	7,338,728.77	45,766,878.07
员工借款	2,350,800.04	8,481,020.61
竞标保证金	31,763,332.00	500,000,000.00
代垫水电费、税费	23,081,789.67	22,511,805.43
滞纳金	84.90	308.82
支付受限货币资金	15,773,548.11	43,761,748.89
捐赠支出	3,300.00	
其他	5,886,113.29	8,519,864.44
合计	319,514,474.86	952,633,825.33

### 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款利息收入		2,112,500.00
取得穗芳鸿华公司产生的现金净额		16,612.46
合计		2,129,112.46

### 4. 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置珠江物管公司产生现金净额		11,983,305.16
盛唐出表产生现金净额	19,692.20	
合计	19,692.20	11,983,305.16

### 5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关联方借款	3,140,000,000.00	2,711,769,384.89
收回受限货币资金	69,267.28	
合计	3,140,069,267.28	2,711,769,384.89

### 6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买少数股东股权款		52,248,649.84
归还关联方借款	2,423,671,185.87	3,146,973,644.37
支付受限货币资金	12,088,781.02	
其他融资费用	39,095,394.39	29,493,335.66
合计	2,474,855,361.28	3,228,715,629.87

**(五十六)现金流量表补充资料****1. 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-2,162,668,111.34	25,472,615.29
加：资产减值准备	1,367,375,095.73	955,153.18
信用减值损失	269,664,167.91	201,874,527.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	59,591,214.98	48,627,796.03
使用权资产摊销	11,508,025.32	9,157,078.58
无形资产摊销	1,325,363.47	714,719.49
长期待摊费用摊销	12,059,673.57	10,595,072.00
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）	-1,248,069.16	-148,252.58
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	60,819.74	-291,304.73
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	27,495,185.70	-27,913,649.91
财务费用（收益以“-”号填列）	388,761,941.50	393,988,747.72
投资损失（收益以“-”号填列）	11,676,690.80	6,922,013.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	56,919,856.10	57,008,364.7
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-19,016,304.86	-3,897,450.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	156,654,238.87	-3,434,963,822.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-96,554,958.10	4,487,170,290.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-177,773,752.08	-2,507,056,592.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-94,168,921.85	-731,784,694.70
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	2,647,420,331.64	3,550,874,428.29
减：现金的期初余额	3,550,874,428.29	4,240,820,745.95
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	-903,454,096.65	-689,946,317.66

## 2. 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

## 3. 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

## 4. 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,647,420,331.64	3,550,874,428.29
其中：库存现金	166,397.55	226,488.56
可随时用于支付的银行存款	2,647,253,934.09	3,549,613,190.13
可随时用于支付的其他货币资金		1,034,749.60
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	2,647,420,331.64	3,550,874,428.29
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

## (五十七) 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

## (五十八) 所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	32,865,838.83	按揭保证金、贷款保证金等
存货	2,829,617,993.69	抵押借款的抵押物
固定资产	221,857,390.97	抵押借款的抵押物
投资性房地产	703,971,294.68	抵押借款的抵押物

合计	3,788,312,518.17	/
----	------------------	---

**(五十九) 外币货币性项目****1. 外币货币性项目**

适用 不适用

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

适用 不适用

**(六十) 套期**

适用 不适用

**(六十一) 政府补助****1. 政府补助基本情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
增值税加计抵减	213,664.96	其他收益	213,664.96
稳岗补贴	66,818.80	其他收益	66,818.80
手续费返还	621,062.12	其他收益	621,062.12
其他	205,436.83	其他收益	205,436.83
合计	1,106,982.71		1,106,982.71

**2. 政府补助退回情况**

适用 不适用

**(六十二) 其他**

适用 不适用

**八、合并范围的变更****(一) 非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**(二) 同一控制下企业合并**

适用 不适用

**(三) 反向购买**

适用 不适用

#### (四) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (五) 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

（1）2022 年 6 月，本公司注销全资子公司广州珠江实业健康管理有限公司。

（2）2022 年 6 月，盛唐公司控制权已移交破产管理人。

#### (六) 其他

适用 不适用

## 九、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

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
湖南公司	湖南省	湖南省	房地产开发经营	100		设立取得
珠江投资公司	广州市	广州市	投资、批发和零售贸易	100		设立取得
嘉德丰公司	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
广隆公司	广州市	广州市	房地产开发	100		股权收购
安徽中侨公司	安徽省	安徽省	房地产开发	50.71		增资扩股
金海公司	广州市	广州市	房地产经营管理策划	100		增资扩股
盛唐公司	广州市	广州市	房地产开发经营、房地产咨询服务、房地产中介服务、物业管理。	51		增资扩股
璟逸公司	广州市	广州市	房地产开发经营	100		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、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务。	100		设立取得
品实公司	广州市	广州市	房地产开发经营	51		股权收购
珠实环保公司	广州市	广州市	生态保护和环境治理业	60		设立取得
璟润公司	广州市	广州市	房地产开发经营	66		设立取得
隼峰公司	广州市	广州市	房地产开发经营	50		股权收购
穗芳鸿华公司	东莞市	广州市	信息电子技术服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；物业管理；科技信息咨询服务。	100		股权收购
卓盈公司	广州市	广州市	房地产开发经营	100		设立取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：  
无。

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

隽峰公司是 2018 年 7 月 5 日经广州市南沙区市场监督管理局核准登记的有限责任公司。2020 年 11 月，本公司与广州城建开发南沙房地产有限公司、广州正嘉经济信息咨询有限公司、广州汇星八号实业投资合伙企业（有限合伙）、广州隽峰房地产开发有限公司、广州隽浩房地产开发有限公司各方签订了《广州南沙区南沙湾 2020NJY-14 地块项目之合作协议》（以下简称“合作协议”）并于 2020 年 12 月完成股权转让，本公司目前持有隽峰公司 50% 的股权。根据隽峰公司章程规定，需由董事会审议的事项必须经全体董事过半数表决同意方可通过，本公司于隽峰公司董事会中占有议席超过半数，本公司已实际控制隽峰公司财务和经营的重大决策。

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：  
无。

确定公司是代理人还是委托人的依据：  
无。

其他说明：  
无。

## 2. 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
安徽中侨公司	49.29%	-57,498,537.30		407,027,483.76
品实公司	49%	40,877,810.71		942,944,723.46
隽峰公司	50%	-126,626,447.01		267,286,426.01
璟润公司	34%	-154,550,511.46		-154,383,461.52

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：  
□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
安徽中侨公司	1,041,131,498.41	151,465,472.20	1,192,596,970.61	322,995,564.51	46,448,845.86	369,444,410.37	1,291,998,693.46	141,035,556.21	1,433,034,249.67	278,679,962.49	214,548,171.86	493,228,134.35
品实公司	12,798,141,650.17	23,865,470.20	12,822,007,120.37	9,254,309,590.77	1,643,320,542.95	10,897,630,133.72	13,043,071,831.12	95,569,284.59	13,138,641,115.71	9,616,902,529.61	1,680,785,702.95	11,297,688,232.56
隽峰公司	2,387,401,211.59	4,690,853.14	2,392,092,064.73	1,520,258,456.62	340,000,000.00	1,860,258,456.62	2,302,413,256.95	4,556,036.89	2,306,969,293.84	1,081,211,333.35	440,671,458.35	1,521,882,791.70
璟润公司	2,134,331,290.14	15,104,522.71	2,149,435,812.85	2,266,411,843.42	337,092,973.90	2,603,504,817.32	2,357,548,574.83	13,439,244.66	2,370,987,819.49	1,848,193,625.16	522,302,870.98	2,370,496,496.14

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
安徽中侨公司	128,552,213.26	-116,653,555.08	-116,653,555.08	101,912,529.02	111,862,068.16	-28,280,428.15	-28,280,428.15	40,986,054.44
品实公司	1,273,170,622.64	83,424,103.50	83,424,103.50	807,330,269.39	201.00	-31,370,808.25	-31,370,808.25	1,772,135,867.51
隽峰公司		-253,252,894.03	-253,252,894.03	64,411,645.43		-14,913,497.86	-14,913,497.86	-138,985,202.31
璟润公司		-454,560,327.82	-454,560,327.82	162,251,179.61		-8,887,785.86	-8,887,785.86	-985,784,461.45

## 4. 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## 5. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (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

适用 不适用

## (三) 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

## 1. 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
捷星公司	广州	广州	房地产业	25.95		权益法
珠实同创公司	广州	广州	商务服务业	49.00		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

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

无。

## 2. 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	捷星公司	珠实同创公司	捷星公司	珠实同创公司
流动资产	69,461,675.21	132,707,434.33	100,380,679.99	5,960,827.30
其中：现金和现金等价物	4,011,887.26	234,771.98	24,039,525.05	1,962,309.47
非流动资产	711,142,630.60		602,248,348.83	44,116,983.31
资产合计	780,604,305.81	132,707,434.33	702,629,028.82	50,077,810.61



流动负债	19,223,217.45	51,434,481.99	18,155,481.10	13,820.31
非流动负债	253,538,400.00	31,706,498.34	172,044,100.00	
负债合计	272,761,617.45	83,140,980.33	190,199,581.10	13,820.31
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	507,842,688.36	49,566,454.00	512,429,447.72	50,063,990.30
按持股比例计算的净资产 份额	131,785,177.63	24,287,562.46	132,975,441.68	24,531,355.25
调整事项	-30,463.52	45,422.43	-86.56	
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-30,463.52	45,422.43	-86.56	
对合营企业权益投资的账 面价值	131,754,714.11	24,332,984.89	132,975,355.12	24,531,355.25
存在公开报价的合营企业 权益投资的公允价值				
营业收入		134,508,282.35		
财务费用	-318,122.81	423,080.61	-191,159.09	-113,558.55
所得税费用		0.39		1,640.78
净利润	-4,703,818.93	-404,837.46	-4,328,096.48	63,990.30
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,703,818.93	-404,837.46	-4,328,096.48	63,990.30
本年度收到的来自合营企 业的股利				

### 3. 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

### 4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	3,390,250.87	3,498,544.74
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-108,293.87	-1,455.26

—其他综合收益		
—综合收益总额	-108,293.87	-1,455.26
联营企业:		
投资账面价值合计	0.00	56,142.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-56,142.91	-343,857.09
—其他综合收益		
—综合收益总额	-56,142.91	-343,857.09

#### 5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

#### 6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
珠实正势		-108,603.64	-108,603.64

其他说明

珠实正势公司 2022 年 12 月 31 日经审计的未分配利润金额为-2,543,018.22 元,按照持股比例计算的份额为-508,603.64 元,账上累计确认的投资收益为-400,000.00 元,累计未确认的损失为-108,603.64 元。

#### 7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

#### 8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

#### (四) 重要的共同经营

适用 不适用

#### (五) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

#### (六) 其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

□适用 √不适用

## 十一、公允价值的披露

## (一)以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	68,899,721.12			68,899,721.12
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	68,899,721.12			68,899,721.12
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	68,899,721.12			68,899,721.12
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			61,188,706.91	61,188,706.91
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			4,000,000.00	4,000,000.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	68,899,721.12		65,188,706.91	134,088,428.03
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				

其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
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

适用  不适用

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

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

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

本公司其他非流动金融资产的公允价值确认详见“第十节、七（十二）”。

### (五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用  不适用

### (六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用  不适用

### (七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用  不适用

## (八)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

## (九)其他

□适用 √不适用

## 十二、关联方及关联交易

## (一)本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
珠实集团	广州市	商业服务业	800,000.00	31.10	31.10

## 本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

## (二)本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
珠江投资公司	全资子公司	有限公司	广州	朱成杰	利用自有资金投资,物业管理,停车场经营,场地出租等	2,000.00	100	100	91440101767678888P
湖南公司	全资子公司	有限公司	湖南	曾德煊	房地产开发,酒店管理	40,000.00	100	100	9143000076325990X3
嘉德丰公司	全资子公司	有限公司	广州	林绰浩	房地产开发	8,636.00	100	100	91440000787983812R
广隆公司	全资子公司	有限公司	广州	胡波	房地产开发	16,217.30	100	100	91440101673481849L
安徽中侨公司	控股子公司	有限公司	安徽	庄泽勇	房地产开发	20,288.00	50.71	50.71	91340100057001135J
金海公司	控股子公司	有限公司	广州	胡波	房地产经营管理策划	2,222.00	100	100	91440000781169772C
盛唐公司	控股子公司	有限公司	广州	杨耀光	房地产开发	3,061.22	51	51	9144018479736402X6
品实公司	控股子公司	有限公司	广州	陈启明	房地产开发	141,778.00	51	51	91440101MA5CK3QK3H
璟逸公司	全资子公司	有限公司	广州	林绰浩	房地产开发	5,000.00	100	100	91440101MA5CYEUQ4F

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
深圳灏泽公司	全资子公司	有限公司	深圳	扈佳佳	商务服务业	300.00	100	100	91440300MA5F60DM5L
珠实环保公司	控股子公司	有限公司	广州	朱成杰	生态保护和环境治理业	1,000.00	60	60	91440101MA9ULB7Q24
璟润公司	控股子公司	有限公司	广州	林绰浩	房地产开发	1,515.15	66	66	91440101MA9UU8FCX9
隼峰公司	控股子公司	有限公司	广州	王彦	房地产开发	80,000.00	50	50	91440101MA5AYQEU62
穗芳鸿华公司	全资子公司	有限公司	广州	李亭	信息电子技术服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；物业管理；科技信息咨询服务。	19,607.85	100	100	91440106191043395D
卓盈公司	全资子公司	有限公司	广州	任明霞	房地产开发	5,000.00	100	100	91440101MA9Y3XNG8R

### (三) 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

详见本节九、（三）。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
广州捷星房地产开发有限公司	合营企业
珠实同创公司	合营企业
璟悦公司	合营企业
广州珠实正势城市更新投资有限公司	联营企业
广州方实城市更新投资有限公司	联营企业

其他说明

□适用 √不适用

### (四) 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州市城实投资有限公司	母公司的控股子公司
合肥珠侨物业管理有限公司	母公司的控股子公司

广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司的控股子公司
苏交科集团股份有限公司	母公司的控股子公司
广州珠江南平投资发展有限公司	母公司的控股子公司
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	母公司的控股子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司的控股子公司
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江物业管理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江产业园投资发展有限公司	母公司的全资子公司
广州好世界综合大厦有限公司	母公司的全资子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司的全资子公司
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江监理咨询集团有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	母公司的全资子公司
广州珠江外资建筑设计院有限公司	母公司的全资子公司
广州江迅清洁服务有限公司	母公司的全资子公司
广州斯博瑞酒店有限公司	其他
广州盛唐投资有限公司	其他
广东亿华房地产开发有限公司	其他
广州中侨置业投资控股集团有限公司	其他
广州东湛房地产开发有限公司	其他
湖北新地投资集团有限公司	其他
深圳新泽投资有限公司	其他
广州地铁集团有限公司	其他
唐志威	其他
广州市弘宗房地产开发有限公司	其他
广州市盛唐房地产开发有限公司	其他
广州市城市建设投资集团有限公司	其他
广州岭实投资开发有限公司	其他

## (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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易 额度 (如适用)	上期发生额
广州珠江监理咨询集团有限公司	工程监理	23,337,472.80			18,292,017.00
广州珠江装修工程有限公司	装修工程	8,065,235.45			11,121,470.60
广州珠江外资建筑设计院有限公司	勘察设计费	25,158,108.65			25,487,337.74
广州珠江建设发展有限公司	建设工程	1,813,830,484.85			1,519,022,474.99
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	物业管理	30,274,738.71			10,663,776.63
广州江迅清洁服务有限公司	清洁服务	458,952.85			270,603.79
广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	物业管理				81,846.95
广州珠建工程造价咨询有限公司	咨询服务	1,489,575.72			1,773,669.62
广州地铁集团有限公司	工程款				45,864.83
广州地铁集团有限公司	咨询费、工程费	9,433,962.27			984,334.90
广州地铁集团有限公司	工程勘察费				2,314,094.34
广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	咨询服务	183,587.05			
广州珠江物业管理有限公司	物业管理	7,212,947.79			8,600,180.95
广州市珠实同创产业运营管理有限公司	建设工程	72,054,143.10			59,189,394.33
合肥珠侨物业管理有限公司	物业管理	2,381,219.34			
广州珠江南平投资发展有限公司	饮料采购	134,063.75			
苏交科集团股份有限公司	建检测服务	18,525.09			
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物资采购	33,982.30			
广州斯博瑞酒店有限公司	物资采购	112,483.18			
广州珠江商业经营管理有限公司	咨询服务	679,245.28			

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠实集团	物业销售		1,542,059,000.00
广州珠江建设发展有限公司	工程技术咨询费		17,660,377.36
广州珠江建设发展有限公司	水电费收入	2,002,659.79	
广州市城实投资有限公司	营销、成本、设计劳务	15,754,716.99	24,599,060.22
广州珠江建设发展有限公司	工程款		8,678,115.30
穗芳鸿华公司	物业管理		790,631.89
珠实集团	物业管理		29,850.50



广州珠江商业经营管理有限公司	水电费收入	6,671.89	
广州珠江物业管理有限公司	水电费收入	199,592.81	
合肥珠侨物业管理有限公司	水电费收入	5,784,344.93	
广州珠江产业园投资发展有限公司	委托采购招标服务	109,279.85	
广州珠江实业集团有限公司	委托管理服务	75,471.70	
广州捷星房地产开发有限公司	委托采购招标服务	359,384.61	
海南珠江国际置业有限公司	委托采购招标服务	347,235.85	
广州市城市建设投资集团有限公司	场地调查服务	2,463,790.57	
广州珠江产业园投资发展有限公司	固废收集处置、场地调查服务	2,916,132.23	
广州岭实投资开发有限公司	场地调查服务	453,000.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

## 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/出包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
珠江投资公司	广州珠江商业经营管理有限公司	其他资产托管	2021年1月1日	2026年12月31日	参考相关成本费用及市场情况协商	5,807,547.17
湖南公司	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	2028年12月31日	参考相关成本费用及市场情况协商	11,855,433.33
湖南公司	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	2,056,824.04
嘉德丰公司	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	408,008.32
珠江股份	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	52,500.00

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(1) 珠江投资公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理 276 套委托经营物业，建筑面积共计 42,941.77 平米，及在委托经营期内新增的委托物业的全部或其中的一部分，委托管理费 51.30 万元/月（含税）。

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

(3) 湖南公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理长沙珠江花城、珠江郦城等共 67 处委托经营物业，委托建筑面积共约 7.80 万平方米。委托管理费由直接管理费、间接管理费和租金评估费用构成。其中直接管理费为人力成本，金额为 12.8877 万元/月（含税）；间接管理费首年（2021 年）4.06 万元/月（含税），2022 年-2027 年根据年度目标经营收入的 3% 计算，当年实际经营收入与目标经营收入不一致而产生的委托管理费差异在次年一季度结算；租金评估费用按年支付。

(4) 嘉德丰公司委托广州珠江商业经营管理有限公司管理 24 处委托经营物业，建筑面积共计 30,626.45 平方米，委托期限内直接人力成本管理费 1.77 万/月（含税），2022 年-2027 年，间接管理费按委托物业年度目标经营收入的 5% 预确认费用，当年 12 月确认根据委托物业实际经营收入应支付的实际间接管理费总额。

(5) 珠江股份委托广州珠江商业经营管理有限公司管理淘金东路 37 号等共 13 套委托经营物业，建筑面积共 6,748.04 平方米，委托管理费由间接管理费和评估费用构成，其中间接管理费按委托经营物业年度目标经营收入的 5% 预确认费用，当年 12 月确认根据委托物业实际经营收入应支付的实际间接管理费总额。

### 3. 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	车位		63,000.00
广州珠江物业管理有限公司	车位	91,269.84	
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室	20,634.92	

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用 (如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 (如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室、商铺	1,259,863.29				9,277,810.00	6,533,881.78	2,336,669.92	2,031,108.88	10,104,221.03	
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室						210,739.10		39,589.29		
广州好世界综合大厦有限公司	车位		7,428.59				7,800.00				
珠实集团	办公室						135,420.00		25,952.88		

关联租赁情况说明

√适用 □不适用

(1) 广州珠江物业管理有限公司承租湖南珠江实业投资有限公司的位于长沙市开福区福元西路珠江花城 1-4 期及渔业路珠江郦城地下停车场物业整体，租金 28.75 万元/季度（含税）。

(2) 广州珠江商业经营管理有限公司承租湖南珠江实业投资有限公司的位于长沙市开福区珠江花城三组团 16 栋 614 号房屋作为办公用途使用，建筑面积 64.38 平方米，租金为 20,000.00 元/年(含税)。

(3) 珠江股份承租由广州珠江实业集团有限公司委托广州珠江商业经营管理有限公司经营的位于广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 29-31 层、23 层部分、19 层部分、6 层部分、4 层部分、3 层部分作为办公用途使用，建筑面积 6,664.56 平方米，租金为 934,226 元/月（含税）。

## 4. 关联担保情况

本公司作为担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠实集团	3,900,000,000.00		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。	否
湖南公司	150,000,000.00		保证期间为主合同项下债务人债务履行期限届满之日起两年。	否
湖南公司	306,500,000.00		担保的期间为自主合同约定的债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）起，计至全部主合同中最后到期的主合同约定的债务履行期限届满之日（或债权人垫付款项之日）后三年止。	否
湖南公司	330,000,000.00		自主合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止。	否
湖南公司	108,000,000.00		担保的期间自主合同项下的借款期限届满之日起三年；主合同确定的债务分期履行的，保证期间为最后一期债务履行期届满之日起三年。	否
璟逸公司	908,200,000.00		自主合同项下的借款期限届满之次日起两年；借款提前到期的，则保证期间为借款提前到期日之次日起两年。	否
璟润公司	336,039,509.15		自主合同项下的借款期限届满之次日起两年；借款提前到期的，则保证期间为借款提前到期日之次日起三年。	否
安徽中侨公司	150,000,000.00		担保的期间为主合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止。债务提前到期的，担保期间为债务提前到期日后两年止。	否
隽浩公司	232,500,000.00		主合同项下所担保的债务逐笔单独计算保证期间，各债务保证期间为该笔债务履行期限届满之日起三年。	否
品实公司	457,804,687.50		保证期间为自合同生效之日起至融资文件项下债务履行期限届满之日起五年。	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠实集团	3,900,000,000.00		主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。	否

## 关联担保情况说明

√适用 □不适用

(1) 本公司债权投资计划预计投资本金金额不超过人民币 20 亿元，期限不超过 5 年。控股股东珠实集团为公司提供连带责任担保，由公司对珠实集团提供反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。详见 2018 年 10 月 26 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2018-051）。

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

(3) 公司非公开发行公司债券不超过人民币 14.4 亿元（含 14.4 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），控股股东珠实集团为本公司提供连带责任担保，由公司对珠实集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见 2020 年 10 月 29 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2020-066）。目前，已使用的担保额度为 13 亿元。

(4) 公司非公开发行公司债券不超过人民币 12.84 亿元（含 12.84 亿元），期限不超过 7 年（含 7 年），控股股东珠实集团为本公司提供连带责任担保，由公司对珠实集团提供相应反担保，反担保方式为连带责任保证，期限为主合同项下债务履行期限届满之次日起两年。具体详见 2022 年 3 月 31 日发布的《关于为广州珠江实业集团有限公司提供反担保暨关联交易的公告》（编号：2022-015）。目前，已使用的担保额度为 6 亿元。

## 5. 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				

珠实集团	300,000,000.00	2020年9月	2023年9月	借款年利率6.5%
珠实集团	540,000,000.00	2020年10月	2023年10月	借款年利率6.5%
珠实集团	300,000,000.00	2020年11月	2023年11月	借款年利率6.5%
珠实集团	600,000,000.00	2020年12月	2023年12月	借款年利率6.5%
珠实集团	760,000,000.00	2021年4月	2024年4月	借款年利率6.5%
珠实集团	1,000,000,000.00	2022年4月	2022年10月	借款年利率6.0%
珠实集团	400,000,000.00	2022年7月	2023年1月	借款年利率6.0%
珠实集团	600,000,000.00	2022年10月	2023年4月	借款年利率6.0%
珠实集团	600,000,000.00	2022年11月	2023年11月	借款年利率6.0%
珠实集团	300,000,000.00	2022年12月	2023年12月	借款年利率6.0%
珠实集团	1,981,206,328.84	2019年5月	2025年12月	借款年利率7.0%
珠实集团	108,763,263.00	2019年5月	2026年2月	借款年利率7.0%
广州地铁集团有限公司	1,903,511,963.00	2019年5月	2025年12月	借款年利率7.0%
广州地铁集团有限公司	104,498,037.00	2019年5月	2026年2月	借款年利率7.0%
广州市弘宗房地产开发有限公司	519,829,384.89	2021年7月	2024年7月	借款年利率8.0%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
东湛公司	335,000,000.00	2018年6月	2021年6月	借款年利率12%
亿华公司(非委托贷款)	831,283,477.63	2018年6月	2021年6月	借款年利率12%
亿华公司(委托贷款)	1,113,260,000.00	2018年1月	2021年1月	借款年利率12%
盛唐公司(委托贷款)	65,000,000.00	2018年6月	2021年6月	借款年利率15%

## 6. 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湖北新地投资集团有限公司	收购股权		10,164,388.74
深圳新泽投资有限公司	收购股权		40,657,554.94

## 7. 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	548.57	858.05

## 8. 其他关联交易

√适用 □不适用

项目	关联方	期末余额	期初余额
委托贷款	盛唐公司	65,000,000.00	
委托贷款	亿华公司	1,113,260,000.00	1,113,260,000.00
合计		1,178,260,000.00	1,113,260,000.00

注：上述委托贷款期末余额为借款本金。

## (六) 关联方应收应付款项

### 1. 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州珠江建设发展有限公司	227,568.18	22,756.82	227,568.18	6,827.05
	合肥珠侨物业管理有限公司	6,631,427.24	198,942.82	2,553,344.49	76,600.33
	广州市城实投资有限公司	3,600,000.00	108,000.00	26,075,003.82	782,250.11
	广州珠江物业管理有限公司	4,826.20	144.79	400.00	12.00
	广州珠江商业经营管理有限公司	2,199.36	65.98	256.00	7.68
	广州珠江产业园投资发展有限公司	486,723.39	14,601.70		
	广州市城市建设投资集团有限公司	783,485.40	23,504.56		
预付账款	广州世界贸易中心大厦有限公司	957.90		957.90	
	广州世界贸易中心大厦物业管理有限公司	168.14		168.14	
	广州好世界综合大厦有限公司	13,503.23		13,503.23	
	广州珠江建设发展有限公司	9,503,721.66			
其他应收款	广东亿华房地产开发有限公司	931,011,876.34	578,597,876.34	913,714,166.28	459,714,421.32
	广州中侨置业投资控股有限公司	350,000,000.00		350,000,000.00	
	广州东湛房地产开发有限公司	338,907,610.33	304,263,510.33	338,907,610.33	218,867,090.85
	广州珠江建设发展有限公司	763,688.35	56,469.85	785,889.41	
	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	616,918.24		616,918.24	
	广州珠江商业经营管理有限公司	17.55	0.25		
	广州珠江物业管理有限公司	351.00	5.00		
	广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67		
	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	98,542.45			
	合肥珠侨物业管理有限公司	10,107.17			
	广州珠江装修工程有限公司	18,044.25			
	唐志威			47,500.00	1,425.00
	湖北新地投资集团有限公司			7,789,447.85	233,683.44



## 2. 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额	
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	724,910,965.81	435,424,672.70	
	广州地铁集团有限公司	35,242,242.28	26,943,285.07	
	广州珠江装修工程有限公司	3,137,651.04	4,539,144.59	
	广州珠江外资建筑设计院有限公司	621,806.88	0.30	
	广州珠江监理咨询集团有限公司	4,705,257.67	3,661,049.22	
	广州珠江外资建筑设计院工程咨询有限公司	32,000.00	32,000.00	
	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	4,255,925.35	3,448,138.55	
	广州珠江实业集团有限公司	1,271.07	1,271.07	
	广州市珠实同创产业运营管理有限公司	118,362,340.67	59,189,394.33	
	广州珠江物业管理有限公司	255,841.19	1,969,829.69	
	广州珠江商业经营管理有限公司	921,008.32	513,000.00	
	广州江迅清洁服务有限公司	159,394.00		
	广州珠建工程造价咨询有限公司	231,829.11		
	其他应付款	广州珠江实业集团有限公司	6,650,918,201.98	5,417,948,918.56
广州地铁集团有限公司		2,148,729,286.52	2,774,515,230.85	
广州市弘宗房地产开发有限公司		542,239,807.26	541,549,945.61	
广州盛唐投资有限公司			32,436,170.74	
唐志威			14,660,988.71	
广州珠江建设发展有限公司		2,505,474.61	2,323,593.50	
广州珠江装修工程有限公司		199,380.84	189,380.84	
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司		6,130,080.40	51,687.96	
广州中侨置业投资控股集团有限公司		8,164,892.58	8,164,892.58	
广州江迅清洁服务有限公司		58,014.15		
梅州珠实广梅房地产开发有限公司		13,714.92		
广州珠江物业管理有限公司		2,885,333.27	3,059,107.43	
广州珠江商业经营管理有限公司		4,794,690.27	2,368,448.21	
合同负债		广州珠江物业管理有限公司	6,500.00	6,500.00
	广州珠江产业园投资发展有限公司	203,773.69		
预收款项	广州珠江物业管理有限公司	0.01	95,833.34	
	广州珠江商业经营管理有限公司	3,333.33		

**(七) 关联方承诺**

适用  不适用

**(八) 其他**

适用  不适用

**十三、 股份支付****(一) 股份支付总体情况**

适用  不适用

**(二) 以权益结算的股份支付情况**

适用  不适用

**(三) 以现金结算的股份支付情况**

适用  不适用

**(四) 股份支付的修改、终止情况**

适用  不适用

**(五) 其他**

适用  不适用

**十四、 承诺及或有事项****(一) 重要承诺事项**

适用  不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司已签订合同（主要为建安合同）但未付的大额约定工程款支出共计人民币 3,862,726,362.14 元，需在合同他方履行合同约定义务时进行支付，具体如下：

单位：元 币种：人民币

性质	影响	合同金额	已支付金额	涉及金额
土建总承包合同	无重大影响	12,541,870,682.30	8,679,144,320.16	3,862,726,362.14
合计	/	12,541,870,682.30	8,679,144,320.16	3,862,726,362.14

## (二)或有事项

### 1. 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

#### (1) 按揭贷款担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房房业主的按揭贷款提供担保的余额为 3,090,129,784.00 元。

#### (2) 诉讼事项

##### ①广州东湛房地产开发有限公司

截至报告披露日，该系列纠纷案共计 60 宗，共有 59 宗诉讼涉及公司债权抵押物。截至目前，法院共判决我司涂销 29 套房产，驳回小业主涂销及办证诉求 17 宗，小业主撤诉 9 宗，调解结案 1 宗，判决支持小业主解除买卖合同 1 宗，其余 3 件仍未结案。

##### ②广州纵贯实业发展有限公司

2022 年 12 月，本公司就广州纵贯实业发展有限公司（以下简称“纵贯公司”）的违约事宜，依法向越秀区法院提起诉讼，要求没收纵贯公司支付并存放于共管账户及其关联存款账户中的履约保证金人民币 2 亿元及全部存款利息，支付本公司违约金并赔偿本公司相关经济损失。越秀区法院于 2023 年 2 月 24 日开庭审理本案。截至审计报告日，该法院尚未就该案件作出一审判决。

### 2. 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## (三)其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### (一)重要的非调整事项

适用 不适用

### (二)利润分配情况

适用 不适用

### (三)销售退回

适用 不适用

#### (四) 其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

2023 年 1 月 19 日，广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“本公司”）与广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠实集团”）、广州珠江健康资源管理集团有限公司（以下简称“珠江健康”）签署了《资产置换协议》、《资产出售协议》和《业绩补偿协议》，约定本公司拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入珠实集团和珠江健康合计持有的珠江城服 100% 股权，估值差额部分以现金补足。本次交易对价以广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司以 2022 年 8 月 31 日为基准日对置入和置出资产做出的评估价为参考依据。本次交易中拟置入资产最终作价 77,851.63 万元，拟置出资产最终作价 280,405.83 万元，差价 202,554.20 万元由珠实集团分两期支付。第一笔款项由珠实集团于该协议生效日后 5 日内（且不晚于交割日）向珠江股份支付不低于 106,446.78 万元的现金对价，剩余现金对价由珠实集团于 2023 年 12 月 20 日前支付。对于第二笔款项，珠实集团还应以剩余应付未付的现金对价为基数，按照年化 7.20% 的利率以自交割日（不含当日）起至实际付款日（含当日）的天数计算向珠江股份支付相应期间的利息。

对于珠实集团承继的原本公司控股公司对本公司的全部其他应付款，为避免资产交割之后形成资金占用，珠实集团或其指定主体将于置出资产交割日前向珠实集团承继的原本公司控股公司提供借款或以其他合法可行的方式提供支持，用于相应的原控股公司向本公司偿还上述欠款。偿还金额视交割之时该等子公司欠款的全部具体数额确定。

对于珠实集团承继的原本公司控股公司作为债务人、且由本公司为其提供担保的，珠实集团或其指定主体应于不晚于置出资产交割日起 20 个工作日内向该等公司提供借款，用于相关公司提前偿还债务，或由珠实集团或其指定主体另行提供债权人认可的担保，且解除本公司为置出公司提供的担保，或获得关于本公司无需代置出公司偿还债务或另行提供债权人认可的担保、且解除本公司担保责任的豁免。

本次重组计划已于 2023 年 3 月 10 日经本公司股东大会批准并于 2023 年 3 月 17 日签订交割协议。

## 十六、其他重要事项

### (一) 前期会计差错更正

#### 1. 追溯重述法

适用 不适用

#### 2. 未来适用法

适用 不适用

### (二) 债务重组

适用 不适用

### (三) 资产置换

#### 1. 非货币性资产交换

适用 不适用

#### 2. 其他资产置换

适用 不适用

### (四) 年金计划

适用 不适用

### (五) 终止经营

适用 不适用

### (六) 分部信息

#### 1. 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

#### 2. 报告分部的财务信息

适用 不适用

#### 3. 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

#### 4. 其他说明

适用 不适用

### (七) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

## (八)其他

√适用 □不适用

### 1. 广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018年第三季度，亿华公司出现利息逾期支付的情况。2022年1月1日，公司对亿华公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值0元，委托贷款（一年内到期的非流动资产）账面净值111,326.00万元，直接贷款（其他应收款）账面净值44,839.68万元。

2022年公司结合项目实际推进情况，对亿华公司的债权投资进行减值测试：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2022年8月31日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2022）第578-17号）结果显示，公司持有对亿华公司债权的可收回金额为146,567.40万元，公司于2022年新增计提对亿华公司应收债权减值准备9,598.28万元。公司对亿华公司的债权已包含在置出资产中参与重组，该资产作价以上述评估报告为参考依据。

2020年至2022年12月，公司陆续为亿华公司代垫法院受理费、临迁费及律师费等费用。截至2022年12月31日，公司为亿华公司代垫的法院受理费、临迁费、律师费等余额合计为2,290.07万元，列示于其他应收款科目。

公司于2022年6月24日通过公开市场方式，将持有的亿华公司41%股权及相关债权在广州产权交易所挂牌对外出售，公告期内未征集到意向方，现已终止挂牌。公司考虑亿华公司目前的财务情况，于2022年对亿华公司代垫的款项全额计提减值准备，计提金额为2,290.07万元。

综上，公司于2022年累计新增计提对亿华公司其他应收款减值准备11,888.35万元。

### 2. 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。2022年1月1日，公司对东湛公司已确认投资款（其他非流动金融资产）账面净值0元，直接贷款（其他应收款）账面净值12,004.05万元。

2022年广州房地产市场价格波动，房地产行业整体下滑，公司结合项目实际推进情况，对东湛公司的股权及债权投资进行减值测试：根据公司委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以2022年12月31日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2023）第093号）结果显示，公司持有对东湛公司债权的可收回金额为3,464.41万元，公司于2022年新增计提对东湛公司其他应收款减值准备8,539.64万元。

### 3. 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。2022年1月1日，本公司预付股权款（其他应收款）账面余额35,000.00万元，根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的财兴资评字（2022）第578-10号资产评估报告，已质押至本公司的广州中侨持有安徽中侨49.29%股权的价值为47,163.89万元，本公司认为质押股权的价值高于预付股权款账面余额，未计提减值。

### 4. 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,持有其51%股权,并纳入合并报表范围内。2022年5月,盛唐公司被广州市中级人民法院裁定受理破产清算申请,北京大成(广州)律师事务所为盛唐公司管理人。2022年6月,管理人正式接管盛唐公司的资料与印鉴,公司丧失对盛唐公司的控制权,盛唐公司不再纳入合并报表范围。

盛唐公司出表之日,公司对其股权投资款账面余额为1,561.22万元,列示于长期股权投资科目;公司对其债权投资款账面余额为7,002.82万元,其中本金6,500.00万元列示于一年内到期的非流动资产科目,应收利息502.82万元列示于其他应收款科目。

基于上述重大变化,公司对盛唐公司的股权及债权投资进行减值测试。根据广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以2022年12月31日为评估基准日的评估报告(财兴资评字(2023)第094号)结果显示,公司对盛唐公司债权的可收回金额为1,083.35万元。公司于2022年新增计提对盛唐公司股权及债权减值准备7,480.69万元,其中,计提长期股权投资减值准备1,561.22万元,债权投资减值准备5,416.65万元,其他应收款减值准备502.82万元。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中:1年以内分项	
0-1年	3,600,000.00
1年以内小计	3,600,000.00
1至2年	
2至3年	
3年以上	
合计	3,600,000.00

#### 2. 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期末余额	期初余额
----	------	------



	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中:										
按组合计提坏账准备	3,600,000.00	100.00	108,000.00	3.00	3,492,000.00	26,075,003.82	100.00	782,250.11	3.00	25,292,753.71
其中:										
账龄组合	3,600,000.00	100.00	108,000.00	3.00	3,492,000.00	26,075,003.82	100.00	782,250.11	3.00	25,292,753.71
合计	3,600,000.00	/	108,000.00	/	3,492,000.00	26,075,003.82	/	782,250.11	/	25,292,753.71

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,600,000.00	108,000.00	3.00
合计	3,600,000.00	108,000.00	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### 3. 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	782,250.11		674,250.11			108,000.00
合计	782,250.11		674,250.11			108,000.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### 4. 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州市城实投资有限公司	3,600,000.00	100.00	108,000.00
合计	3,600,000.00	100.00	108,000.00

## 6. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## 7. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (二)其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	389,500,000.00	
其他应收款	5,865,649,917.88	5,478,460,551.23
合计	6,255,149,917.88	5,478,460,551.23

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## 1. 应收利息分类

□适用 √不适用

## 2. 重要逾期利息

□适用 √不适用

## 3. 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****1. 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
湖南珠江实业投资有限公司	389,500,000.00	
合计	389,500,000.00	

**2. 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**3. 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****1. 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
0-1年	2,245,966,630.88
1年以内小计	2,245,966,630.88
1至2年	2,072,095,462.07
2至3年	747,724,750.35
3年以上	
3至4年	436,827,264.18
4至5年	1,244,500,416.91
5年以上	7,316,363.38
减：坏账准备	-888,780,969.89
合计	5,865,649,917.88

**2. 按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	6,194,874,049.13	5,599,247,249.72
物业维修基金	7,118,529.58	7,204,829.25
备用金	1,126,172.25	849,976.99

代垫款	1,008,948.79	606,445.47
保证金	550,022,000.00	550,022,000.00
押金		81,091.00
其他	281,188.02	50,800.78
减：坏账准备	-888,780,969.89	-679,601,841.98
合计	5,865,649,917.88	5,478,460,551.23

### 3. 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	374,286.18		679,227,555.80	679,601,841.98
2022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			209,308,096.17	209,308,096.17
本期转回	128,968.26			128,968.26
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	245,317.92	0.00	888,535,651.97	888,780,969.89

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
亿华公司	931,011,876.34	578,597,876.34	62.15	详见本节、十六(八)
东湛公司	338,907,610.33	304,263,510.33	89.78	详见本节、十六(八)
盛唐公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	详见本节、十六(八)
合计	1,274,947,708.34	887,889,608.34	/	/

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

### 4. 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的其他应收款	679,227,555.80	209,308,096.17				888,535,651.97
按组合计提预期信用损失的其他应收款	374,286.18		128,968.26			245,317.92
其中：账龄组合	374,286.18		128,968.26			245,317.92
低风险组合						
合计	679,601,841.98	209,308,096.17	128,968.26			888,780,969.89

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用**5. 本期实际核销的其他应收款情况**适用 不适用**6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州卓盈房地产开发有限公司	往来款	2,193,363,121.85	1年以内、1-2年	32.47	
广州璟润房地产开发有限公司	往来款	1,052,583,156.26	1年以内、1-2年	15.58	
广东亿华房地产开发有限公司	往来款	931,011,876.34	1年以内、1-2年、4-5年	13.78	578,597,876.34
广州市荔湾区冲口街坑口股份合作经济联合社	保证金	550,000,000.00	1-2年	8.14	
广东金海投资有限公司	往来款	504,778,849.42	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年	7.47	
合计	/	5,231,737,003.87	/	77.44	578,597,876.34

**7. 涉及政府补助的应收款项**适用 不适用**8. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**适用 不适用**9. 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## (三) 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,181,284,679.50	1,244,977,698.72	2,936,306,980.78	4,129,524,679.50	15,612,245.00	4,113,912,434.50
对联营、合营企业投资	159,477,949.87		159,477,949.87	161,005,255.11		161,005,255.11
合计	4,340,762,629.37	1,244,977,698.72	3,095,784,930.65	4,290,529,934.61	15,612,245.00	4,274,917,689.61

## 1. 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠江投资公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
湖南公司	394,000,000.00			394,000,000.00		
嘉德丰公司	510,886,915.00			510,886,915.00	296,059,427.24	296,059,427.24
珠实健康公司	1,240,000.00		1,240,000.00			
广隆公司	335,600,000.00			335,600,000.00	156,032,485.48	156,032,485.48
安徽中侨公司	500,000,000.00			500,000,000.00	14,773,663.63	14,773,663.63
金海公司	85,692,835.53			85,692,835.53	85,692,835.53	85,692,835.53
盛唐公司	15,612,245.00			15,612,245.00		15,612,245.00
深圳灏泽公司	100,000.00			100,000.00		
品实公司	978,465,131.53			978,465,131.53		

璟逸公司	555,000,000.00			555,000,000.00	452,459,583.57	452,459,583.57
珠实环保公司	3,000,000.00	3,000,000.00		6,000,000.00	1,499,764.44	1,499,764.44
璟润公司	10,000,000.00			10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
隽峰公司	400,000,000.00			400,000,000.00	130,542,822.31	130,542,822.31
穗芳鸿华公司	321,927,552.44			321,927,552.44	82,304,871.52	82,304,871.52
卓盈公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
合计	4,129,524,679.50	53,000,000.00	1,240,000.00	4,181,284,679.50	1,229,365,453.72	1,244,977,698.72

## 2. 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
捷星公司	132,975,355.12			-1,220,641.01						131,754,714.11	
珠实同创公司	24,531,355.25			-198,370.36						24,332,984.89	
璟悦公司	3,498,544.74			-108,293.87						3,390,250.87	
小计	161,005,255.11			-1,527,305.24						159,477,949.87	
二、联营企业											
小计											
合计	161,005,255.11			-1,527,305.24						159,477,949.87	

其他说明：

注：2021年8月23日公司与广州市方圆房地产发展有限公司共同成立广州方实城市更新投资有限公司，该公司注册资本为10,000.00万元人民币，公司认缴注册资本金额2,600.00万元人民币，实缴注册资本人民币0.00万元



**(四) 营业收入和营业成本****1. 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	116,014,924.67	3,739,160.25	1,966,034,645.09	923,885,510.60
其他业务	32,498,879.39	6,042,858.12	44,612,031.25	8,450,466.26
合计	148,513,804.06	9,782,018.37	2,010,646,676.34	932,335,976.86

**2. 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

**3. 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**4. 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

其他说明：

公司的主营业务主要为房地产业务及物业经营业务。

**(五) 投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,460,829,955.49	
权益法核算的长期股权投资收益	-1,527,305.24	-21,324,366.70
处置长期股权投资产生的投资收益		13,821,301.95
交易性金融资产在持有期间的投资收益	11,574.00	1,382,376.62
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	105,600.00	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入		600,000.00
注销珠实健康公司确认投资收益	48,885.19	

合计	1,459,468,709.44	-5,520,688.13
----	------------------	---------------

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**十八、补充资料****(一) 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-9,023,167.23	年初至报告期末的非流动性资产处置损益主要为盛唐公司出表，确认投资损失
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,106,982.71	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-27,483,611.70	主要为公司持有的股票对公允价值变动收益及投资收益的影响
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

项目	金额	说明
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,788,445.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,312,714.60	
少数股东权益影响额	1,079,669.90	
合计	-33,003,735.51	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## (二)净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-150.68	-2.18	-2.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-148.01	-2.15	-2.15

## (三)境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## (四)其他

适用 不适用

董事长：张研

董事会批准报送日期：2023年3月30日

## 修订信息

适用 不适用