

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 2026 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人李超佐、主管会计工作负责人金沅武及会计机构负责人（会计主管人员）周宇亮声明：保证半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

无

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半年度报告内容的真实性、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、市场风险、经营风险等，具体请查阅“第三节管理层讨论与分析”之“五、其他披露事项”中“（一）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..... 4

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 8

第四节 公司治理、环境和社会 18

第五节 重要事项 20

第六节 股份变动及股东情况 30

第七节 债券相关情况 33

第八节 财务报告 34

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。
	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

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、珠江股份	指	广州珠江发展集团股份有限公司
实际控制人、广州市国资委	指	广州市人民政府国有资产监督管理委员会
控股股东、珠江实业集团	指	广州珠江实业集团有限公司
珠江城市服务、珠江城服	指	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司，系公司全资子公司
珠江体育文化、珠江文体	指	广州珠江体育文化发展股份有限公司，系公司全资子公司
珠江投资公司	指	广州珠江投资发展有限公司，系公司控股子公司
璟源公司	指	广州璟源投资有限公司，系公司全资子公司
深圳灏泽公司	指	深圳珠江灏泽投资有限公司，系公司全资子公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 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	李超佐

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陆伟华	郑露
联系地址	广州市越秀区东风中路362号颐德中心20楼	广州市越秀区东风中路362号颐德中心20楼
电话	020-83752439	020-83752439
传真	020-83882793	020-83882793
电子信箱	ir@gzzjsy.com	ir@gzzjsy.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	广州市越秀区东风中路362号2001房
公司注册地址的历史变更情况	2019年1月，注册地址由“广州市越秀区环市东路362-366号好世界广场3001-3005室”变更为“广州市越秀区东风中路362号颐德大厦30楼”； 2023年7月，注册地址变更为“广州市越秀区环市东路371-375号世界贸易中心大厦南塔11楼S1101-05、S1118-24房”； 2026年7月，注册地址变更为“广州市越秀区东风中路362号2001房”
公司办公地址	广州市越秀区东风中路362号颐德中心20楼
公司办公地址的邮政编码	510030
公司网址	www.gzzjsy.com
电子信箱	ir@gzzjsy.com
报告期内变更情况查询索引	《关于办公地址变更的公告》（编号：2026-012） 《关于变更公司住所并修订〈公司章程〉的公告》（编号：2026-028）

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》《证券时报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	广州市越秀区东风中路362号颐德中心20楼

五、 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、 其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、 公司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	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业收入	769,430,450.37	743,195,412.84	3.53
利润总额	19,939,603.38	26,201,543.73	-23.90
归属于上市公司股东的净利润	13,731,751.33	19,478,189.48	-29.50
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	11,405,337.56	9,503,250.73	20.02
经营活动产生的现金流量净额	-131,794,834.96	-120,439,298.64	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	1,280,135,447.75	1,266,565,667.74	1.07
总资产	2,211,385,264.11	2,119,925,321.90	4.31

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益（元 / 股）	0.01	0.02	-50.00
稀释每股收益（元 / 股）	0.01	0.02	-50.00
扣除非经常性损益后的基本每 股收益（元 / 股）	0.01	0.01	0.00
加权平均净资产收益率（%）	1.08	4.14	减少3.06个百分点
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率（%）	0.90	2.02	减少1.12个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

本期业务经营增长导致本期营业收入、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润均同比提升；利润总额、归母净利润同比减少主要源于 2025 年 A 股市场回暖，公司持有的股票资产二级市场价格上涨，对上年同期利润增长产生较大正向贡献；受 2025 年定向增发增厚净资产影响，本期盈利被摊薄，基本每股收益及加权平均净资产收益率同比下降。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、 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	金额	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	461,440.51	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	492,676.25	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值	1,484,184.65	

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-358,842.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	495,495.08	
减：所得税影响额	232,875.33	
少数股东权益影响额（税后）	15,664.48	
合计	2,326,413.77	

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

☐适用 ☒不适用

十、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

（一）主营业务情况说明

报告期内，珠江股份坚定深耕“城市服务+文体运营”双核心主业，通过深度整合旗下珠江城市服务、珠江文体两大核心业务平台，实现两大业态的有机融合与协同发展，构建起“基础服务稳盘、增值服务增效、内容运营赋能、生态协同扩容”的多元化业务体系，整体处于提质扩容、融合升级的重要发展阶段。

在城市服务板块，公司以珠江城市服务为核心载体，业务覆盖物业管理全产业链，涵盖住宅、酒店、商业写字楼、公共设施场馆、产业园、政府办公楼等多元业态的基础物业管理服务，同时延伸布局租售服务、酒店管理、案场管理、停车场管理、高端清洁、团餐服务、智慧科技服务等专业化、增值化服务领域。截至 2026 年 6 月 30 日，公司城市服务板块在管项目合计 408 个，建筑面积约 4,725.05 万平方米，覆盖全国 12 个省、2 个直辖市、38 个地级市，形成了全业态、全周期、全域化的城市服务布局。

在文体运营板块，公司以珠江文体为核心载体，是国内最早采用市场化手段运营体育场馆的企业之一，核心业务涵盖体育场馆全国化布局运营、全链条赛事保障、精品文化演艺内容生产、康体培训、智慧文体服务等领域，构建了“场馆运营+内容生产”双核驱动的经营模式。截至 2026 年 6 月 30 日，公司文体运营板块在建、在管、在咨询项目合计 33 个，建筑面积约 316.08 万平方米，覆盖粤港澳大湾区、长三角、京津冀、成渝等全国核心城市群，形成了标准化、可复制的场馆运营体系与全产业链文体服务能力。

（二）公司所处行业情况

2026 年是“十五五”规划开局之年，公司双主业所处的文体产业与物业管理行业，均处于从“规模扩张”向“质量深耕、数字赋能、跨界融合”迈进的高质量发展转型深化期，行业发展机遇与挑战并存。

1.城市服务板块

政策环境：“物业服务质量提升”纳入国家战略，行业利好政策频出

2026 年是“十五五”开局之年，“物业服务质量提升”写入政府工作报告和《“十五五”规划纲要》。住建部采纳全国人大代表将“物业管理”改为“物业服务”的建议，并推进相关条例修订工作，行业分类也将由“物业管理”改为“物业服务”。这标志着行业定位从房地产附属配套跃升为关乎民生、资产与稳定的关键服务。围绕“服务质量提升”导向，公共收益透明化、物业退出、招投标规范等政策逐步落地，行业监管升级。同时，公积金支付物业费纳入国家制度，新版《供水条例》发布等行业利好政策相继出台，推动行业回归专业化服务本位，为高质量发展奠定制度基础。

现实问题：满意度、物业费及收缴率均下降，物业撤场潮持续蔓延

物业服务满意度、物业费价格和物业费收缴率均出现下降趋势。2026 年 6 月，二十城物业服务价格综合指数同比、环比均下跌；物业服务满意度持续走低，物业服务满意度已降至 72.8 分。与此同时，百强企业物业费收缴率从 2021 年的 94.23%连续下滑至 2025 年的 87.32%。物业撤场

潮持续蔓延，主动退出成为市场主流，引发业内关注。行业深陷“低价—降质—撤场”的负向循环，质价矛盾严重制约行业的高质量发展。

市场拓展：行业洗牌提速，存量汰换驱动增量空间释放

伴随行业深度调整与监管规范化升级，存量项目迭代汰换节奏全面提速。前期行业普遍存在的质价失衡、服务不达标、管理粗放等问题，加速了低效、老旧物业项目的淘汰更替速度，市场优胜劣汰机制全面激活，为优质合规、服务能力突出的物企腾出广阔拓展空间。招投标市场活跃度持续攀升，据中指研究院监测数据，2026 年上半年全国物业服务行业招标信息累计达 19.70 万条，同比增长 9.47%，行业市场化拓展渠道持续扩容。从业态结构来看，市场需求呈现多元分化特征，办公、公众物业凭借高性价比、标准化服务需求成为市场主力赛道，招标体量与中标规模稳居行业首位；同时住宅、学校、医院、产业园区、商业综合体等多元业态迭代需求同步释放，形成全业态拓展格局。

2.文体运营板块

公司主营的体育场馆运营与文体内容服务业务，隶属于国家重点扶持的文体产业赛道。伴随“文化强国”“体育强国”国家级战略稳步纵深推进，叠加国民精神消费升级、粤港澳大湾区文体产业协同提质等多重红利加持，国内文体行业摆脱传统单一运营模式，整体迈入数字化、融合化、高品质的全新发展周期，行业发展韧性充足、成长空间持续拓宽。

政策层面：国家及粤港澳大湾区、广东省持续完善文体产业扶持体系，围绕智慧体育场馆改造升级、沉浸式文体演艺打造、高端体育赛事落地、文体综合体建设等核心领域，出台专项补贴、赛事奖励、产业赋能等多项利好政策，持续推动湾区文体资源整合、业态联动、协同发展，加速区域文体产业一体化进程，为公司扎根广州、深耕粤港澳大湾区、稳步拓展全国业务版图，构建了完善的政策支撑体系与良好的营商环境。

市场需求层面：随着居民生活品质持续提升，大众文体消费理念全面革新，基础健身、观赛等刚需消费稳步增长，个性化、沉浸式、智能化的体验型文体消费成为主流消费趋势。智慧健身、数字演艺、跨城文体休闲等新型消费场景快速兴起，有效带动餐饮、住宿、零售等关联配套产业协同增长。粤港澳大湾区凭借密集的消费人群、活跃的市场氛围、丰富的文体活动资源，成为全国文体消费核心腹地，持续释放规模化、多元化的市场需求，为公司场馆常态化运营、文体内容落地与业态创新发展提供了充足的市场支撑。

行业竞争层面：当前国内文体运营行业竞争格局清晰，呈现头部资源集聚、区域差异化竞争的态势。具备国资背景、全国化布局能力、全产业链内容运营优势的头部企业，占据行业优质资源与核心市场份额。行业转型升级节奏持续加快，单纯依靠场地租赁的传统粗放式运营模式竞争力持续弱化，行业整体向“科技赋能+内容赋能+场馆运营”的复合型综合运营模式迭代升级。公司凭借完善的全赛事链条运营体系、成熟的多元业态运营经验，在区域及全国市场竞争中构筑了独特的差异化核心竞争力。

技术与产业融合层面：人工智能、大数据、VR/AR 等前沿数字技术已深度渗透文体产业全链条，广泛应用于场馆智慧运维、文体内容创作、线上服务输出、赛事数字化运营等核心场景。与此同时，体育、文化、旅游、商业跨界融合态势愈发显著，传统文体场馆不再局限于体育赛事、健身服务等基础功能，逐步转型为集休闲体验、商业消费、文化传播、赛事举办于一体的城市综

合文体消费载体。数字技术赋能与多业态跨界融合，为公司推进存量场馆数字化改造、创新业务模式、拓展多元经营业态指明了清晰的产业方向。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明
☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

2026 年 1-6 月，公司实现营业收入 76,943.05 万元，同比增加 3.53%；当期归属于母公司股东的净利润 1,373.18 万元，较去年同比减少 29.50%，主要源于 2025 年 A 股市场回暖，公司持有的股票资产二级市场价格上涨，对上年同期利润增长产生较大正向贡献；当期每股收益 0.01 元；加权平均净资产收益率为 1.08%，同比减少 3.06 个百分点，主要受 2025 年定向增发增厚净资产影响，本期盈利被摊薄。

截至 2026 年 6 月 30 日，公司资产总额 221,138.53 万元，较报告期期初增加 4.31%，归属于母公司所有者权益 128,013.54 万元，较报告期期初增加 1.07%。

截至 2026 年 6 月 30 日，珠江城市服务在管住宅、公建等项目情况如下：

类别	在管项目数量 (单位：个)	在管建筑面积 (单位：平方米)
住宅（含社区增值、非业主增值）	137	20,908,424.38
酒店	10	110,360.73
商业写字楼	72	4,010,086.12
公共设施场馆	68	12,013,826.97
产业园	19	924,336.00
政府办公楼	93	8,981,500.17
商业	9	301,944.92
合计	408	47,250,479.29

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

截至 2026 年 6 月 30 日，珠江文体在管体育场馆项目（含在建、在咨询项目）情况如下：

项目名称	运营/服务 起始时间	所在地点	建筑面积 (单位：平方米)
广州体育馆	2001 年 6 月	广州市	88,955
广州亚运城综合体育馆	2014 年 8 月	广州市	54,875
花都东风体育馆	2025 年 1 月	广州市	31,416
花都区体育中心	2025 年 1 月	广州市	15,200
南沙明珠湾体育馆	2025 年 1 月	广州市	9,789
花都区体育馆	2025 年 1 月	广州市	5,000

项目名称	运营/服务 起始时间	所在地点	建筑面积 (单位：平方米)
兰亭盛荟项目	2022 年 1 月	广州市	5,000
亚运城体育中心	2024 年 12 月	广州市	2,019
广州市芳村工人文化宫（广州市 工人体育场）游泳场	2026 年 1 月	广州市	6,000
顺德珠江学邻里体育馆	2025 年 5 月	佛山市	7,868
仲恺高新区体育馆及星恺大剧院	2025 年	惠州市	15,811
台山新宁体育馆	2016 年 7 月	江门市	38,773
汕头体育中心	2024 年 1 月	汕头市	146,400
汕尾高新区亚洲文体中心	2024 年 12 月	汕尾市	28,351
潮阳体育馆	2027 年 1 月	汕头市	26,000
潮阳体育中心	2027 年 1 月	汕头市	2,270
衢州市体育中心	2021 年 10 月	衢州市	245,000
瓯海奥体龙舟运动中心	2022 年 9 月	温州市	195,489
晋江市第二体育中心	2020 年 4 月	泉州市	188,400
赣州市全民健身中心	2025 年 6 月	赣州市	140,200
丽水全民健身中心	2025 年 3 月	丽水市	139,141
新昌小球中心	2025 年 6 月	绍兴市	121,800
萧山体育中心	2024 年 1 月	杭州市	80,000
枣庄市文体中心	2019 年 6 月	枣庄市	213,000
临沂奥体公园	2024 年 1 月	临沂市	485,000
日照五莲体育公园	2023 年 1 月	日照市	26,670
北京通州城市运动中心	2025 年 9 月	北京市	112,000
许昌体育会展中心	建设中	许昌市	189,011
孝感奥体中心	2025 年 10 月	孝感市	147,600
开封市体育中心	2025 年 3 月	开封市	127,926
遵义奥体中心	2023 年 6 月	遵义市	144,000
昆明市呈贡区文体活动中心	2022 年 7 月	昆明市	114,296
重庆仙桃数据谷运动中心	2022 年 10 月	重庆市	7,577
合计			3,160,837

注：许昌体育会展中心为在建项目，临沂奥体公园、北京通州城市运动中心为在咨询项目。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

公司核心竞争力在于将城市服务和文体运营这两个关联性强、互补性高的业态有机融合，以双主业为核心发展引擎，充分发挥两大板块的协同效应，构建起相关多元业务的生态系统，形成了行业内独具特色的差异化竞争优势，推动企业实现高质量发展。

（一）双主业协同发展的生态优势

公司是行业内少有的同时深耕城市服务与文体运营两大赛道的国资上市企业，两大板块形成极强的资源互补与价值协同。城市服务板块成熟度高、业务规模大、收入现金流稳定，是保障公司营收规模和支撑新业务拓展的“压舱石”和“稳定器”，为文体运营板块全国化布局、内容创新投入提供坚实财务基础与场景资源；文体运营板块具备强品牌效应、全产业链运营能力和高附加值业态，为城市服务板块拓展公建场馆、城市运营等增量市场提供专业赋能与品牌背书。两大板块双向赋能、协同发力，形成“基础服务稳盘、增值服务增效、内容运营破局”的良性发展生态，为公司商业运营、酒店服务、科技服务等多个关联业态的培育和发展创造条件，持续激发新的利润和价值增长点。报告期内，双主业协同效应持续深化，生态优势进一步巩固。

（二）城市服务板块核心竞争力

1.全业态布局与规模化发展优势：2026 年上半年公司城市服务板块管理面积同比增长约 7.8%，覆盖 12 个省、2 个直辖市、38 个地级市，业态涵盖住宅、行政办公、医院、商写、园区、学校、交通枢纽、公共场馆等全领域，物业收入贡献率持续提升，规模化布局形成了显著的成本优势与品牌效应，为公司整体战略发展提供了坚实支撑。

2.全产业链服务与多元化经营优势：公司构建了“多业务模块+专业赋能集群”的业务模式，实现从基础物业管理服务到租售、酒店、团餐、美居、智慧科技等增值服务的全链条覆盖，能够为不同业态客户提供一体化、定制化的综合服务解决方案，形成了极强的市场拓展能力与抗风险能力。

3.细分领域专业壁垒与品牌优势：公司旗下“江迅清洁”品牌在高端商办物业保洁、玻璃幕墙清洁等细分市场拥有较高的行业知名度，能够开拓高附加值优质客户，有效规避低价竞争；在医院物业管理、行政办公物业管理、保障房管理等细分业态，公司凭借近四十年运营积淀和“一项目一堡垒”党建引领机制，已形成较强的专业壁垒和市场竞争优势，树立了高品质、专业化的国资服务品牌形象。

（三）文体运营板块核心竞争力

1.全国化场馆布局与多元运营模式优势：公司形成了标准化、可复制的场馆运营模式，在建在管在咨询项目覆盖全国多省市，累计建筑面积近 320 万平方米，形成了“核心标杆引领+周边项目联动”的全国化布局，场馆布局的广度与运营模式的成熟度，为公司的内容落地和规模扩张奠定了坚实基础。

2.全赛事链运营与精品内容生产优势：公司具备国际级-国家级-省级-市级-区域级全赛事链的运营保障能力，曾成功运营杭州亚运会、广州亚运会、世界乒乓球锦标赛等顶级赛事，圆满完成粤港澳大湾区第十五届全运会保障工作；报告期内，持续深耕文化演艺内容生产，投资运营音乐节、电音节、知名歌手演唱会等多元演艺项目，深度整合湾区演艺资源，形成“体育赛事+文化演艺”双内容支撑的核心能力。

3.“场馆运营+内容生产”双核生态优势：公司率先构建双核驱动的经营生态，摆脱传统场馆运营企业“靠场收租”的单一模式，通过自主生产、引入优质文体内容提升场馆利用率和盈利能力，实现场馆资源与内容资源的双向赋能，形成了行业内差异化的商业模式。

4.粤港澳大湾区资源协同与链主企业优势：公司作为广州市“体育与健身产业链”链主企业，公司深度参与大湾区文体产业一体化建设，依托国企背景与大湾区各地政府、文旅体主管部门及

行业企业建立深度合作，整合湾区演艺、赛事、场馆资源，把握湾区跨城观演、文体融合的消费趋势，成为大湾区文体产业发展的核心载体之一。

5.智慧化运营与数字化赋能优势：公司已于 2025 年获取广州“群体通”运营权，平台覆盖全省九市 1,824 家场馆，年均服务用户超 3,000 万人次，以“互联网+”模式推动体育惠民；同时与科技企业合作打造智能场馆管理系统，布局线上体育培训、虚拟赛事等新业态，旗下多个场馆智慧化运营能力持续提升，数字化转型走在行业前列。

6.专业团队与全业态延伸优势：公司拥有一支具备二十余年文体运营经验的专业团队，打造的标准化运营体系成为可复制的“珠江经验”，作为国家体育产业示范单位，在行业内树立了良好的品牌口碑；同时推出自有康体培训品牌“青禾未来”，年培训人次超 5 万人，同步拓展会议展览、城市路跑等多元业态，实现场馆资源的全方位、高效率利用，持续丰富盈利模式。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 财务报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	769,430,450.37	743,195,412.84	3.53
营业成本	641,084,396.33	627,285,731.89	2.20
销售费用	5,841,849.77	4,887,316.63	19.53
管理费用	83,817,288.67	67,830,948.38	23.57
财务费用	2,347,446.91	10,924,779.86	-78.51
研发费用	4,884,688.25	3,814,899.75	28.04
经营活动产生的现金流量净额	-131,794,834.96	-120,439,298.64	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-11,177,286.21	20,212,294.90	-155.30
筹资活动产生的现金流量净额	-26,787,932.33	-13,965,725.82	不适用

营业收入变动原因说明：同比变动不大。
营业成本变动原因说明：同比变动不大。
销售费用变动原因说明：主要为销售人员人工成本增加。
管理费用变动原因说明：主要为人工、折旧摊销等成本增加。
财务费用变动原因说明：2025 年收到珠江实业集团定向增发款并还清借款，故本期财务费用较上年同期下降。
研发费用变动原因说明：主要为研发人员人工成本增加。
经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：同比变动不大。
投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上年同期收到处置衢州宝冶体育建设运营有限公司的股权转让款，故投资活动产生的现金流量净额同比变动较大。
筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要为本期预付股权转让款约 1,200 万元，故筹资活动产生的现金流量净额同比变动较大。

2、 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

(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(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
预付款项	13,264,634.18	0.60	9,195,943.39	0.43	44.24	主要为本期预付活动款等增加所致。
其他流动资产	87,427,014.63	3.95	23,628,504.03	1.11	270.01	主要为本期演艺活动投出款等增加所致。
使用权资产	120,825,386.48	5.46	92,043,395.69	4.34	31.27	主要为新增经营租赁物业所致。
长期待摊费用	17,602,536.32	0.80	9,730,571.80	0.46	80.90	增加主要为公司办公场所搬迁导致装修投入。
其他非流动资产	12,773,652.21	0.58	953,752.21	0.04	1,239.31	主要为本期预付股权转让款约 1,200 万。
预收款项	7,406,925.67	0.33	4,844,190.65	0.23	52.90	主要为本期预收场地租金款增加所致。
合同负债	72,858,767.71	3.29	51,233,103.03	2.42	42.21	主要为本期预收各项赛事及活动服务款项增加所致。
租赁负债	98,522,992.59	4.46	65,810,150.47	3.10	49.71	主要为新增经营租赁物业所致。

其他说明
无

2、 境外资产情况

□适用 √不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,268,846.69	履约保证金、司法冻结款等
合计	2,268,846.69	\

4、 其他说明

□适用 √不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内对外股权投资金额（万元）	265.00
------------------	--------

上年同期对外股权投资金额（万元）	1,375.00
较上年同期变动数（万元）	-1,110.00

其他说明：
 对外股权投资金额统计口径不含向合并报表范围内子公司出资或增资款项。

(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
结构性存款	150,000,000.00				290,000,000.00	280,000,000.00		160,000,000.00
其他权益工具投资	4,590,172.29		-190,554.49					4,399,617.80
合计	154,590,172.29		-190,554.49		290,000,000.00	280,000,000.00		164,399,617.80

证券投资情况
☐适用 ☒不适用

证券投资情况的说明
☐适用 ☒不适用

私募基金投资情况
☐适用 ☒不适用

衍生品投资情况
☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况
☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
珠江城市服务	子公司	单位后勤管理服务、健康咨询服务、体育健康服务	8,000.00	146,674.35	69,629.07	76,669.66	2,497.24	2,023.24

晋江中运体育建设发展有限公司	参股公司	对体育业的投资、体育组织服务、体育场馆服务、物业管理	20,000.00	235,265.56	92,402.12	4,582.48	2,452.50	1,838.80
----------------	------	----------------------------	-----------	------------	-----------	----------	----------	----------

报告期内取得和处置子公司的情况

√适用 □不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
广州珠实第一太平戴维斯城市运营管理有限公司	新设立	无重大影响
新昌青禾未来体育培训有限公司	新设立	无重大影响
衢州青禾体育培训有限公司	新设立	无重大影响

其他说明

□适用 √不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1.政策风险

物业管理领域：浙江、江苏、广东等地先后出台物业费限价政策，叠加用工成本、设施设备维护成本持续上行，可能对公司住宅物业服务的盈利空间与服务品质提升形成挑战。

文体运营领域：公司所处行业受国家及地方文旅体产业政策、税收政策、财政补贴政策等影响较大，若未来相关政策发生不利变化，如政策支持力度减弱、财政补贴取消、行业监管趋严等，可能对公司文体业务的经营发展产生不利影响。

2.市场竞争风险

物业行业准入门槛降低，公建服务领域低价中标“内卷”现象突出，叠加地方财政压力下招标环节对低价标的的倾向性，可能导致行业恶性竞争加剧，若公司无法持续强化专业优势与品牌壁垒，可能面临市场份额流失、盈利能力承压的风险。

文体产业快速发展背景下，更多企业入局文体运营行业，现有行业企业加速数字化转型和内容生产布局，行业竞争日趋激烈，若公司无法持续提升核心竞争力，可能导致市场占有率下降、盈利能力承压。

宏观经济与消费需求波动风险公司文体运营板块经营业绩与居民文体消费需求密切相关，若未来宏观经济增速放缓，居民可支配收入下降，可能导致文体消费需求萎缩，进而影响公司赛事、演艺、体培等业务的经营业绩；宏观经济波动亦可能对物业行业业主缴费能力、非住业态客户预算形成冲击，对公司城市服务板块经营稳定性产生不利影响。

3.项目运营风险

公司赛事、演艺项目的运营受政策审批、天气、观众流量、合作方履约能力等多种因素影响，若出现项目审批未通过、活动取消、观众流量不及预期等情况，可能导致公司项目投资损失，影

响经营业绩；物业项目拓展、运营过程中，若出现中标项目交付不及预期、业主满意度下降、项目合作方履约不到位等情况，亦可能对公司经营业绩产生不利影响。

4.人才短缺风险

文体产业高质量发展、物业行业数智化与多元化转型，对数字化运营、内容策划、文旅体融合运营、综合设施管理等领域的专业人才需求持续扩大，若公司无法顺利引进或留存核心专业人才，可能导致公司核心竞争力下降，影响发展战略的顺利实施。

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、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	变动原因说明
石水平	独立董事	离任	换届	换届
卢锐	独立董事	选举	换届	换届

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

2026 年 7 月 10 日，公司第十一届董事会 2026 年第八次会议审议通过《关于董事会换届选举暨提名第十二届董事会非独立董事候选人的议案》，同意提名李超佐、周星星、伍松涛、李勇、郭宏伟、刘爱明为公司第十二届董事会非独立董事候选人；审议通过《关于董事会换届选举暨提名第十二届董事会独立董事候选人的议案》，同意提名卢锐、陈琳、邓世豹为公司第十二届董事会独立董事候选人。详见《第十一届董事会 2026 年第八次会议决议公告》（编号：2026-041）。

2026 年 7 月 29 日，公司 2026 年第三次临时股东会审议《关于董事会换届选举暨选举第十二届董事会非独立董事的议案》，选举李超佐、周星星、伍松涛、李勇、郭宏伟、刘爱明为公司第十二届董事会非独立董事；审议《关于董事会换届选举暨选举第十二届董事会独立董事的议案》，选举卢锐、陈琳、邓世豹为公司第十二届董事会独立董事。详见《2026 年第三次临时股东会决议公告》（编号：2026-046）。

2026 年 8 月 4 日，公司第十二届董事会 2026 年第一次会议审议通过《关于选举第十二届董事会董事长的议案》《关于选举第十二届董事会副董事长的议案》《关于选举第十二届董事会专门委员会委员的议案》《关于聘任总经理的议案》《关于聘任副总经理的议案》《关于聘任董事会秘书的议案》《关于聘任总法律顾问的议案》《关于聘任财务总监的议案》《关于聘任证券事务代表的议案》。详见《第十二届董事会 2026 年第一次会议决议公告》（编号：2026-047）《关于第十二届董事会完成换届选举及聘任高级管理人员、证券事务代表的公告》（编号：2026-048）。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、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) 相关股权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

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☒适用 ☐不适用

公司及所属子公司主要开展物业服务 and 文体运营业务，不属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司。

五、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
总投入（万元）	14.26
其中：资金（万元）	14.26
物资折款（万元）	0
惠及人数（人）	1,425
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫

珠江股份紧扣国家乡村振兴战略导向，精准对接广东省“百县千镇万村高质量发展工程”战略部署，积极响应广州市总工会消费帮扶工作的号召。推动珠江城市服务与珠江文体开展消费帮扶，搭建产销桥梁，助力西藏等帮扶地区产业振兴，为乡村经济高质量发展注入国企力量。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	珠江实业集团	关于避免同业竞争之承诺函	2023 年 1 月 19 日	是	上市公司合法有效存续且珠江实业集团作为上市公司的控股股东期间	是	不适用	不适用
	解决关联交易	珠江实业集团	关于规范及减少关联交易之承诺函	2023 年 1 月 19 日	否	无固定期限	是	不适用	不适用
	其他	珠江实业集团	保持上市公司独立性之承诺函	2023 年 1 月 19 日	否	无固定期限	是	不适用	不适用
	其他	珠江股份时任董事、高管	关于本次重组摊薄即期回报采取填补措施的承诺	2023 年 1 月 19 日	否	无固定期限	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	股份限售	珠江实业集团	关于认购本次向特定对象发行股票的限售期承诺	2024 年 7 月 6 日	是	本次发行的股份自发行结束之日起 36 个月内	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	珠江实业集团	关于避免同业竞争之承诺函	2024 年 7 月 6 日	是	上市公司合法有效存续且珠江实业集团作为上市公司的控股股东期间	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
	其他	珠江股份时任董事、高管，珠江实业集团	关于向特定对象发行股票摊薄即期回报采取填补措施事宜的承诺	2024 年 7 月 6 日	否	无固定期限	是	不适用	不适用

备注：1.与重大资产重组相关的承诺详见公司于 2023 年 2 月 23 日披露的《重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》的“业绩承诺和补偿安排”及“本次交易相关方作出的重要承诺”及后续公开披露的更新文件。2.与再融资相关的承诺详见公司于 2024 年 7 月 6 日披露的《广州珠江发展集团股份有限公司向特定对象发行股票证券募集说明书》及后续公开披露的更新文件。

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、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☒本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本报告期公司无重大诉讼、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
2020 年 6 月，公司因借贷纠纷依法向广东省广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）对广州东湛房地产开发有限公司、禾盛财务投资有限公司、广州保税区远洋仓储贸易有限公司、颐和地产集团有限公司提起诉讼。目前本案正处于执行阶段。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2020-026） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2021-056） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2021-077） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-078） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-082） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2024-007） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2024-032） 《关于诉讼执行进展的公告》（编号：2025-052） 《关于诉讼执行进展的公告》（编号：2025-059）
2021 年 10 月，公司因股权转让纠纷依法向广州中院起诉广州中侨置业投资控股集团有限公司。本报告期内，广州中院同意公司执行申请；目前本案正处于执行阶段。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-078） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2022-057） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-043） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2024-051） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2025-018）
2021 年 10 月，公司因损害股东利益责任纠纷依法向广州中院对广州颐和房产策划代理有限公司、颐和地产集团有限公司、禾盛财务投资有限公司、何建信、何建梁提起诉讼，其中，广州东湛房地产开发有限公司为案件第三人。本案已于 2024 年 11 月经二审终审判决。本案已于 2026 年 6 月终本执行。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2021-049） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-051） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2024-033） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2024-052） 《关于诉讼执行进展的公告》（编号：2026-039）
2022 年 2 月，公司因合同纠纷依法向广州中院对广州中侨置业投资控股集团有限公司提起诉讼，其中，广州市穗芳鸿华科技发展有限公司为案件第三人。本案已于 2024 年 11 月终本执行。	《关于涉及诉讼的公告》（编号：2022-006） 《关于诉讼判决结果的公告》（编号：2023-033） 《关于诉讼进展的公告》（编号：2023-081） 《关于诉讼结果的公告》（编号：2024-054）
2023 年 1 月，广州市越秀区人民法院立案审理公司诉广州盛唐滋补品贸易有限公司、唐志威合同纠纷一案。本案已于 2024 年 3 月终本执行。	《关于累计诉讼的公告》（编号：2023-039） 《2024 年年度报告》
2023 年 3 月，广州市越秀区人民法院立案审理公司诉广东亿华房地产开发有限公司，借款合同纠纷一案。本案已于 2024 年 1 月终本执行。	

2023 年 4 月，广州市越秀区人民法院立案审理公司诉开平住宅建筑工程集团有限公司、广东朝莎置业有限公司（第三人：开平恒祥房地产开发有限公司）股权转让纠纷一案。本案已于 2024 年 6 月终本执行。	
2025 年 1 月，公司对本公司及控股子公司过去 12 个月新增累计诉讼、仲裁事项进行了披露，截至报告期末，其中 200 万元以上的诉讼、仲裁案件中已结案及和解的涉案金额为 1,399.37 万元，其余案件已终本执行或未执行完毕。	《关于累计诉讼情况的公告》(编号: 2025-002)

(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

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

八、上市公司及其董事、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

九、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

十、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

公司分别于 2025 年 12 月 9 日、12 月 25 日召开第十一届董事会 2025 年第十一次会议、2025 年第二次临时股东会，审议通过《关于预计 2026 年度日常关联交易的议案》，公司 2026 年预计签订关联交易合同金额为 30,623.21 万元，2026 年全年日常关联交易预计发生总额为 24,924.62 万元。详见《关于预计 2026 年度日常关联交易的公告》（编号：2025-080）。本报告期实际发生金额具体如下：

单位：万元

关联交易类别	交易内容	关联方	2026 年预计签订合同金额	2026 年预计发生金额	2026 年 1-6 月实际发生金额
销售商品、提供劳务	物业管理、文体运营、代	珠江实业集团及其控股子公司	10,923.56	10,388.00	2,767.55
		开封市广珠文化体育建设发展有限公司	2,700.00	1,040.00	523.27
		广州市城实投资有限公司	2,449.72	2,434.37	1,305.61
		广州市品实房地产开发有限公司	892.50	892.50	285.97

关联交易类别	交易内容	关联方	2026 年预计 签订合同金 额	2026 年预计 发生金额	2026 年 1-6 月实际发生 金额
	建代管 等	湖南珠江实业投资有限公司	592.44	592.44	285.90
		广州珠实地产有限公司	589.46	188.94	105.58
		广州城市更新集团有限公司	576.15	551.51	121.64
		海南珠江国际置业有限公司	574.78	574.78	208.56
		广州捷星房地产开发有限公司	491.30	390.66	347.29
		广州珠江建设发展有限公司	397.88	271.54	340.83
		广州芳实房地产开发有限公司	394.97	224.19	225.43
		广州南实投资有限公司	384.36	384.36	212.18
		安徽中侨置业投资有限公司	382.04	354.00	104.74
		广州华侨房产开发有限公司	367.95	292.11	198.85
		广州珠江商业经营管理有限公司	352.26	275.81	255.54
		广州珠实通投资发展有限公司	336.95	267.38	191.15
		广州璟逸房地产开发有限公司	324.39	324.39	230.56
		广州市煤建有限公司	322.82	322.82	174.35
		广州程锦房地产开发有限公司	313.18	313.18	211.31
		广州安居集团有限公司	134.21	134.21	43.24
		广州珠江住房租赁发展投资有限 公司	29.58	29.58	15.87
		广州市城德房地产开发有限公司	10.00	10.00	127.33
		受托管理	珠江实业集团及其控股子公司	1,650.00	1,650.00
	采购 商品、 接受 劳务	物业管理、工 程咨 询、信 息化咨 询等	珠江实业集团及其控股子公司	2,045.39	1,034.08
广州市物业管理行业协会			10.00	10.00	5.00
广东省物业管理行业协会			8.00	8.00	3.00
委托管理、承 包		珠江实业集团及其控股子公司	99.00	99.00	39.44
租赁	租入物 业	珠江实业集团及其控股子公司	1,547.40	1,015.37	458.99
		广州华侨房产开发有限公司	470.01	158.39	77.31
		广州城市更新集团有限公司	451.61	448.40	409.10
		广州市穗华房产开发有限公司	440.96	145.35	71.03
		广州珠江住房租赁发展投资有限 公司	360.34	99.26	41.54
合计			30,623.21	24,924.62	10,558.30

说明：

1.2026 年预计签订合同金额包括在整个关联交易合同有效期间将可能产生的收入或成本费用，其中部分合同可能需持续若干年度履行完毕，公司根据预计的业务内容参照市场定价进行金额预估，实际结算金额与预估金额可能存在差异；

2.2026 年预计发生金额的统计口径为：2026 年预计签订的关联交易合同按具体合同条款在期内将可能产生的收入或成本费用；以及以前年度已签订合同且持续到期内继续履行的关联交易，按具体合同条款在期内将产生的收入或成本费用；

3.上述发生金额含以公开招标的方式形成的与关联方的交易；

4.2026 年预计总额以内，公司可以根据实际业务发生的需要，在同一控制下的不同关联方之间内部调剂使用（包括不同关联交易类别之间的调剂）；

5.上述 2026 年 1-6 月实际发生金额为初步核算数据，未经会计师事务所审计；

6.以上数字计算如有差异为四舍五入保留两位小数造成。

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

事项概述	查询索引
报告期内，公司拟通过非公开协议转让的形式向控股股东全资子公司广州珠实地产有限公司转让公司持有的广州东湛房地产开发有限公司债权资产。2026 年 5 月 28 日，公司股东会未通过《关于非公开协议转让资产暨关联交易的议案》。	《关于非公开协议转让资产暨关联交易的公告》（编号：2026-031） 《2025 年年度股东会决议公告》（编号：2026-034）

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

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

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) 其他重大关联交易

☒适用 ☐不适用

公司于 2025 年 12 月 9 日、2025 年 12 月 25 日分别召开第十一届董事会 2025 年第十一次会议、2025 年第二次临时股东会决议审议通过《关于租赁新办公场所暨关联交易的议案》，公司及子公司珠江城市服务、珠江文体租赁广州市越秀区东风中路 362 号的颐德中心 20、19、18 层，作为办公场地，租赁期限均为 12 年，总租金合计人民币 65,500,663.14 元。详见公司分别于 2025 年 12 月 10 日、2025 年 12 月 26 日披露的《关于租赁新办公场所暨关联交易的公告》（编号：2025-078）、《2025 年第二次临时股东会决议公告》（公告编号：2025-088）。

公司已于 2026 年 7 月完成新办公地址的工商变更登记，具体详见公司披露的《关于办公地址变更的公告》（编号：2026-012）、《关于变更公司住所并修订〈公司章程〉的公告》（编号：2026-028）。

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

√适用 □不适用

(一) 募集资金整体使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额（1）	招股书或募集说明书中募集资金承诺投资总额（2）	超募资金总额（3） =（1）-（2）	截至报告期末累计投入募集资金总额（4）	其中：截至报告期末超募资金累计投入总额（5）	截至报告期末募集资金累计投入进度（%）（6） =（4）/（1）	截至报告期末超募资金累计投入进度（%）（7） =（5）/（3）	本年度投入金额（8）	本年度投入金额占比（%）（9） =（8）/（1）	变更用途的募集资金总额
向特定对象发行股票	2025 年 10 月 13 日	73,763.16	73,306.36	73,306.36		64,209.16		87.59		12,409.14	16.93	
合计	/	73,763.16	73,306.36	73,306.36		64,209.16		87.59		12,409.14	16.93	

其他说明

□适用 √ 不适用

(二) 募投项目明细

√适用 □不适用

1、 募集资金明细使用情况

√适用 □不适用

单位：万元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额（2）	截至报告期末累计投入进度（%）（3）=（2）/（1）	项目达到预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的进度	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化，如是，请说明具体情况	节余金额
--------	------	------	-----------------------	----------	---------------	--------	---------------------	----------------------------	---------------	-------	---------------	---------------	---------	-----------------	--------------------------	------

向特定对象发行股票	补充流动资金及偿还债务	补流还贷	是	否	73,306.36	12,409.14	64,209.16	87.59	/	否	是	/			/	
合计	/	/	/	/	73,306.36	12,409.14	64,209.16	87.59	/	/	/	/			/	

2、超募资金明细使用情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内募投项目重新论证的具体情况

☐适用 ☒不适用

(三) 报告期内募投变更或终止情况

☐适用 ☒不适用

(四) 报告期内募集资金使用的其他情况

1、 募集资金投资项目先期投入及置换情况

☐适用 ☒不适用

2、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

☐适用 ☒不适用

3、 对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

董事会审议日期	募集资金用于 现金管理的有 效审议额度	起始日期	结束日期	报告期末现 金管理余额	期间最高余 额是否超出 授权额度
2025 年 10 月 29 日	22,000.00	2025 年 10 月 29 日	2026 年 10 月 28 日	9,000.00	否

其他说明

无。

4、 其他

☐适用 ☒不适用

(五) 中介机构对募集资金存储与使用情况核查异常的相关情况说明

☐适用 ☒不适用

(六) 擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的后续整改情况

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

第六节 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、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、 股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	34,457
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押、标记 或冻结情况		股东性质
					股份状 态	数 量	
广州珠江实业集团有限公司	0	518,023,063	46.83	252,613,560	无	0	国有法人
黎壮宇	-128,840	41,670,500	3.77	0	无	0	境内自然人
广州市城市建设投资集团有限公司	0	38,569,408	3.49	0	无	0	国有法人
龙建民	-4,399,400	8,453,627	0.76	0	无	0	境内自然人
王辉	3,770,000	5,750,000	0.52	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	93,031	5,195,321	0.47	0	无	0	其他
羊轶霖	213,100	4,463,152	0.40	0	无	0	境内自然人
许桂腾	3,199,266	3,199,266	0.29	0	无	0	境内自然人
卫平	-200,000	3,079,000	0.28	0	无	0	境内自然人
徐翠萍	300	2,705,300	0.24	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称		持有无限售条		股份种类及数量			

	件流通股的数量	种类	数量
广州珠江实业集团有限公司	265,409,503	人民币普通股	265,409,503
黎壮宇	41,670,500	人民币普通股	41,670,500
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
龙建民	8,453,627	人民币普通股	8,453,627
王辉	5,750,000	人民币普通股	5,750,000
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	5,195,321	人民币普通股	5,195,321
羊轶霖	4,463,152	人民币普通股	4,463,152
许桂腾	3,199,266	人民币普通股	3,199,266
卫平	3,079,000	人民币普通股	3,079,000
徐翠萍	2,705,300	人民币普通股	2,705,300
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	不适用		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒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

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广州珠江实业集团有限公司	252,613,560	2028 年 12 月 26 日	0	承诺限售 36 个月

注 1：广州珠江实业集团有限公司承诺其所认购的公司向特定对象发行的股份自本次发行结束之日起 36 个月内不得转让。

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份增减变动量	增减变动原因
周星星	副董事长、总经理	0	51,100	51,100	自愿增持
赵坤	副总经理	0	40,000	40,000	自愿增持
喻勇	副总经理	38,500	50,000	11,500	自愿增持

金沅武	财务总监	0	50,000	50,000	自愿增持
-----	------	---	--------	--------	------

其它情况说明

☒适用 ☐不适用

2026 年 6 月 23 日，公司披露《关于部分董事、高级管理人员增持计划的公告》（编号：2026-037）；2026 年 7 月 8 日，公司披露《关于部分董事、高级管理人员增持计划的实施进展公告》（编号：2026-040）。

(二) 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

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	注释 1	817,316,057.61	987,693,569.81
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	注释 2	160,000,000.00	150,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 5	556,971,634.83	434,077,176.85
应收款项融资			
预付款项	注释 8	13,264,634.18	9,195,943.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	注释 9	115,445,803.80	107,468,972.59
其中：应收利息			
应收股利		746,849.68	365,116.00
买入返售金融资产			
存货	注释 10	6,426,471.84	6,599,050.35
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	注释 12	10,129,300.00	10,129,300.00
其他流动资产	注释 13	87,427,014.63	23,628,504.03
流动资产合计		1,766,980,916.89	1,728,792,517.02
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	注释 14		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 17	148,951,661.25	146,994,240.73
其他权益工具投资	注释 18	4,399,617.80	4,590,172.29
其他非流动金融资产			
投资性房地产	注释 20	80,786,514.46	83,198,712.53
固定资产	注释 21	15,890,711.47	16,646,663.63
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	注释 25	120,825,386.48	92,043,395.69
无形资产	注释 26	5,857,642.27	6,297,232.66
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	注释 28	17,602,536.32	9,730,571.80
递延所得税资产	注释 29	37,316,624.96	30,678,063.34
其他非流动资产	注释 30	12,773,652.21	953,752.21
非流动资产合计		444,404,347.22	391,132,804.88
资产总计		2,211,385,264.11	2,119,925,321.90
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释 36	240,853,512.02	215,337,614.57
预收款项	注释 37	7,406,925.67	4,844,190.65
合同负债	注释 38	72,858,767.71	51,233,103.03
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	注释 39	46,853,069.18	61,942,383.13
应交税费	注释 40	131,732,347.35	139,907,625.36
其他应付款	注释 41	231,226,800.67	216,654,001.67
其中：应付利息			
应付股利		5,610,527.34	5,610,527.34
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释 43	28,817,164.24	30,495,322.25
其他流动负债	注释 44	3,483,925.08	3,644,910.69
流动负债合计		763,232,511.92	724,059,151.35
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	注释 47	98,522,992.59	65,810,150.47
长期应付款	注释 48	1,009,991.75	1,087,600.53
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释 50	600,000.00	600,000.00
递延收益			

递延所得税负债	注释 29	20,330,665.72	17,624,768.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		120,463,650.06	85,122,519.85
负债合计		883,696,161.98	809,181,671.20
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	注释 53	1,106,074,283.00	1,106,074,283.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释 55	686,187,873.90	686,187,873.90
减：库存股			
其他综合收益	注释 57	-68,930.67	93,040.65
专项储备			
盈余公积	注释 59	16,147,517.09	16,147,517.09
一般风险准备			
未分配利润	注释 60	-528,205,295.57	-541,937,046.90
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		1,280,135,447.75	1,266,565,667.74
少数股东权益		47,553,654.38	44,177,982.96
所有者权益（或股东权益）合计		1,327,689,102.13	1,310,743,650.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,211,385,264.11	2,119,925,321.90

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 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	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		386,804,374.16	458,762,587.39
交易性金融资产		160,000,000.00	150,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释 1	223,341.71	480,673.61
应收款项融资			
预付款项		248.00	321.00
其他应收款	注释 2	85,531,893.24	31,635,114.04
其中：应收利息			
应收股利			
存货		4,741,553.62	4,765,273.66
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		10,129,300.00	10,129,300.00

其他流动资产		7,091,138.04	6,804,522.04
流动资产合计		654,521,848.77	662,577,791.74
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释 3	435,946,178.22	435,946,178.22
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		80,684,118.87	83,096,316.94
固定资产		585,302.02	68,614.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		16,107,050.84	3,704,009.71
无形资产		62,365.66	1,380.00
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		2,282,528.52	
递延所得税资产		4,026,762.71	926,002.43
其他非流动资产			
非流动资产合计		539,694,306.84	523,742,501.40
资产总计		1,194,216,155.61	1,186,320,293.14
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,049,367.89	3,332,877.44
预收款项		111,230.27	94,098.10
合同负债		3,595,932.11	3,596,383.28
应付职工薪酬		306,806.83	302,687.80
应交税费		112,386,121.27	116,756,328.46
其他应付款		29,382,741.77	31,601,786.02
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		1,264,617.47	842,762.42
其他流动负债		194,521.44	192,757.28
流动负债合计		153,291,339.05	156,719,680.80
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		15,415,446.70	2,921,311.45

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		4,026,762.71	926,002.43
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,442,209.41	3,847,313.88
负债合计		172,733,548.46	160,566,994.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,106,074,283.00	1,106,074,283.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		491,500,638.39	491,500,638.39
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		7,408,634.20	7,408,634.20
未分配利润		-583,500,948.44	-579,230,257.13
所有者权益（或股东权益）合计		1,021,482,607.15	1,025,753,298.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,194,216,155.61	1,186,320,293.14

公司负责人：李超佐 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：周宇亮

合并利润表
2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	注释 61	769,430,450.37	743,195,412.84
其中：营业收入		769,430,450.37	743,195,412.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		742,561,811.10	719,210,853.84
其中：营业成本	注释 61	641,084,396.33	627,285,731.89
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	注释 62	4,586,141.17	4,467,177.33
销售费用	注释 63	5,841,849.77	4,887,316.63

管理费用	注释 64	83,817,288.67	67,830,948.38
研发费用	注释 65	4,884,688.25	3,814,899.75
财务费用	注释 66	2,347,446.91	10,924,779.86
其中：利息费用		2,468,436.52	11,037,185.49
利息收入		1,412,689.35	1,317,443.71
加：其他收益	注释 67	988,171.33	4,597,548.95
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 68	3,564,482.93	4,317,376.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,957,420.52	2,855,768.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释 70		5,274,125.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释 71	-11,584,287.76	-11,547,330.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释 72		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释 73	560,773.66	78,189.69
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		20,397,779.43	26,704,468.99
加：营业外收入	注释 74	222,405.67	93,452.49
减：营业外支出	注释 75	680,581.72	596,377.75
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		19,939,603.38	26,201,543.73
减：所得税费用	注释 76	4,203,265.29	4,748,997.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		15,736,338.09	21,452,546.48
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		15,736,338.09	21,452,546.48
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		13,731,751.33	19,478,189.48
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,004,586.76	1,974,357.00
六、其他综合收益的税后净额		-161,971.32	-249,336.19
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-161,971.32	-249,336.19
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-161,971.32	-249,336.19
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动	注释 77	-161,971.32	-249,336.19
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			

(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		15,574,366.77	21,203,210.29
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		13,569,780.01	19,228,853.29
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		2,004,586.76	1,974,357.00
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.01	0.02
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.01	0.02

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	注释 4	5,365,831.08	5,774,158.07
减：营业成本	注释 4	3,109,988.10	3,214,493.99
税金及附加		700,408.68	836,812.83
销售费用			
管理费用		8,171,823.72	1,657,125.40
研发费用			
财务费用		-773,140.86	9,219,433.97
其中：利息费用		310,097.70	9,363,458.64
利息收入		1,098,386.06	166,824.12
加：其他收益		2,326.36	
投资收益（损失以“-”号填列）	注释 5	1,484,184.65	12,499.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			5,274,125.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）		6,086.82	-1,949,773.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		43,983.98	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,306,666.75	-5,816,856.68
加：营业外收入		35,975.44	
减：营业外支出			37,682.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,270,691.31	-5,854,538.71
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,270,691.31	-5,854,538.71

(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,270,691.31	-5,854,538.71
(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			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
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			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-4,270,691.31	-5,854,538.71
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：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		779,129,227.47	689,005,613.06
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		43,983.44	186,100.27
收到其他与经营活动有关的现金	注释 78	200,346,826.10	141,104,095.19
经营活动现金流入小计		979,520,037.01	830,295,808.52
购买商品、接受劳务支付的现金		338,892,927.86	345,445,154.14
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		420,830,582.98	395,273,295.27
支付的各项税费		58,158,775.81	48,756,465.82
支付其他与经营活动有关的现金	注释 78	293,432,585.32	161,260,191.93
经营活动现金流出小计		1,111,314,871.97	950,735,107.16
经营活动产生的现金流量净额		-131,794,834.96	-120,439,298.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	注释 78	280,112,761.55	22,371,997.55
取得投资收益收到的现金		1,582,356.54	12,499.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		178,491.07	4,469.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		281,873,610.16	22,388,966.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,050,896.37	2,164,171.62
投资支付的现金	注释 78	290,000,000.00	12,499.95
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			
投资活动现金流出小计		293,050,896.37	2,176,671.57
投资活动产生的现金流量净额		-11,177,286.21	20,212,294.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,450,000.00	7,350,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,450,000.00	7,350,000.00
取得借款收到的现金			100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 78		2,250,000.00
筹资活动现金流入小计		2,450,000.00	109,600,000.00
偿还债务支付的现金			100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,078,915.34	10,157,425.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,078,915.34	755,797.35
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 78	28,159,016.99	13,408,300.70
筹资活动现金流出小计		29,237,932.33	123,565,725.82
筹资活动产生的现金流量净额		-26,787,932.33	-13,965,725.82
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			
加：期初现金及现金等价物余额		984,807,264.42	506,556,882.73
六、期末现金及现金等价物余额			
		815,047,210.92	392,364,153.17

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

母公司现金流量表
2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,096,164.31	11,182,356.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		840,381.02	27,181,662.77
经营活动现金流入小计		6,936,545.33	38,364,019.07
购买商品、接受劳务支付的现金		328,641.15	433,512.29
支付给职工及为职工支付的现金		2,376,616.44	641,644.39
支付的各项税费		5,528,292.86	1,739,576.99
支付其他与经营活动有关的现金		7,330,945.14	52,364,134.25
经营活动现金流出小计		15,564,495.59	55,178,867.92
经营活动产生的现金流量净额		-8,627,950.26	-16,814,848.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		420,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,582,356.54	12,499.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1.00	
收到其他与投资活动有关的现金		456,866.66	
投资活动现金流入小计		422,039,224.20	12,499.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		736,691.79	
投资支付的现金		484,000,000.00	12,499.95
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		484,736,691.79	12,499.95
投资活动产生的现金流量净额		-62,697,467.59	-0.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			100,000,000.00
偿还债务支付的现金			100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			9,401,627.77
支付其他与筹资活动有关的现金		632,795.38	225,542.00
筹资活动现金流出小计		632,795.38	109,627,169.77
筹资活动产生的现金流量净额		-632,795.38	-9,627,169.77
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			
加：期初现金及现金等价物余额		458,762,587.39	44,625,238.45
六、期末现金及现金等价物余额			
		386,804,374.16	18,183,219.80

公司负责人：李超佐 主管会计工作负责人：金沅武 会计机构负责人：周宇亮

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2026 年半年度														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、上年期末余额	1, 106, 074, 283. 00				686, 187, 873. 90			93, 040. 65		16, 147, 517. 09			-541, 937, 046. 90		1, 266, 565, 667. 74	44, 177, 982. 96	1, 310, 743, 650. 70
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年期初余额	1, 106, 074, 283. 00				686, 187, 873. 90			93, 040. 65		16, 147, 517. 09			-541, 937, 046. 90		1, 266, 565, 667. 74	44, 177, 982. 96	1, 310, 743, 650. 70
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-161, 971. 32					13, 731, 751. 33		13, 569, 780. 01	3, 375, 671. 42	16, 945, 451. 43
（一）综合收益总额								-161, 971. 32					13, 731, 751. 33		13, 569, 780. 01	2, 004, 586. 76	15, 574, 366. 77
（二）所有者投入和减少资本																2, 450, 000. 00	2, 450, 000. 00
1. 所有者投入的普通股																2, 450, 000. 00	2, 450, 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, 078, 915. 34	-1, 078, 915. 34
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）的分配																-1, 078, 915. 34	-1, 078, 915. 34
4. 其他																	
（四）所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本（或股本）																	
2. 盈余公积转增资本（或股本）																	

3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,106,074,283.00				686,187,873.90		-68,930.67		16,147,517.09		-528,205,295.57		1,280,135,447.75	47,553,654.38	1,327,689,102.13

项目	2025 年半年度															
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计	
		优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	853,460,723.00				205,737,891.51			906,720.79		16,147,517.09		-615,938,202.92		460,314,649.47	39,764,035.45	500,078,684.92
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				205,737,891.51			906,720.79		16,147,517.09		-615,938,202.92		460,314,649.47	39,764,035.45	500,078,684.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-249,336.19				19,478,189.48		19,228,853.29	9,324,357.00	28,553,210.29
（一）综合收益总额								-249,336.19				19,478,189.48		19,228,853.29	1,974,357.00	21,203,210.29
（二）所有者投入和减少资本															7,350,000.00	7,350,000.00
1. 所有者投入的普通股															7,350,000.00	7,350,000.00
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（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	853,460,723.00				205,737,891.51		657,384.60		16,147,517.09		-596,460,013.44		479,543,502.76	49,088,392.45	528,631,895.21

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

母公司所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2026 年半年度										
	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、上年期末余额	1,106,074,283.00				491,500,638.39				7,408,634.20	-579,230,257.13	1,025,753,298.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,106,074,283.00				491,500,638.39				7,408,634.20	-579,230,257.13	1,025,753,298.46
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-4,270,691.31	-4,270,691.31
（一）综合收益总额										-4,270,691.31	-4,270,691.31
（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	1,106,074,283.00				491,500,638.39				7,408,634.20	-583,500,948.44	1,021,482,607.15

项目	2025 年半年度										
	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、上年期末余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-564,987,495.46	306,932,517.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	853,460,723.00				11,050,656.00				7,408,634.20	-564,987,495.46	306,932,517.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-5,854,538.71	-5,854,538.71
（一）综合收益总额										-5,854,538.71	-5,854,538.71
（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				7,408,634.20	-570,842,034.17	301,077,979.03

公司负责人：李超佐

主管会计工作负责人：金沅武

会计机构负责人：周宇亮

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

(1) 企业注册地、组织形式和总部地址

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

1993 年 10 月 28 日，公司在上海证券交易所上市，股票代码：600684，经过历年的派送红股、配售新股、转增股本，截至 2026 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 110,607.4283 万股，注册资本为 110,607.4283 万元，注册地址：广州市越秀区东风中路 362 号 2001 房，母公司为珠江实业集团，珠江实业集团最终实际控制人为广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 企业的业务性质和主要经营活动

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

(3) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 8 月 25 日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2023 年修订)的规定，编制财务报表。

2、持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

具体会计政策和会计估计：

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2026 年 6 月 30 日的财务状况，2026 年 1-6 月经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

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

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

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

（1）财务报表项目的重要性

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

（2）财务报表项目附注明细项目的重要性

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

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

（1）同一控制下的企业合并

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

（2）非同一控制下的企业合并

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）控制的判断标准

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

（2）合并财务报表的编制方法

①统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

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

②合并财务报表抵销事项

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

视为母公司的库存股，作为股东权益的减项，在合并资产负债表中股东权益项目下以“减：库存股”项目列示。

③合并取得子公司会计处理

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

④处置子公司的会计处理

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

（1）合营安排的分类

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

（2）共同经营的会计处理

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

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

（3）合营企业的会计处理

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

9、 现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

☐适用 ☒不适用

11、 金融工具

☒适用 ☐不适用

（1）金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

①金融资产

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

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

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

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

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

②金融负债

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

(2) 金融工具的计量

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

① 金融资产：

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

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

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

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

② 金融负债：

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

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

（3）本公司对金融工具的公允价值的确认方法

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

（4）金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

①金融资产

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

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

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

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

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

②金融负债

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

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

（5）金融资产及金融负债的抵销

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

①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(6) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

①预期信用损失的确定方法

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

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

a. 较低信用风险的金融工具计量损失准备的方法

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

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

b. 按单项计提坏账准备

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

c. 应收款项、租赁应收款计量损失准备的方法

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

本公司对除单项认定的应收款项，根据信用风险特征将应收票据、应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款按照信用风险特征组合：

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

对于划分为组合的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法，采用按客户应收款项发生日作为计算账龄的起点，对于存在多笔业务的客户，账龄的计算根据每笔业务对应发生的日期作为账龄发生日期分别计算账龄最终收回的时间。

本公司对重大纠纷，客户已破产、财务发生重大困难等的应收款项进行单项认定并计提坏账准备。

d. 其他金融资产计量损失准备的方法

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

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

珠江股份（不含珠江城市服务）：

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

珠江城市服务：

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

e. 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

珠江股份（不含珠江城市服务）：

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	3. 00
1-2 年	10. 00
2-3 年	20. 00
3-4 年	50. 00
4-5 年	80. 00
5 年以上	100. 00

珠江城市服务：

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	5. 00
1-2 年	10. 00
2-3 年	30. 00

3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

②预期信用损失的会计处理方法

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

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

14、 应收款项融资

☐适用 ☒不适用

15、 其他应收款

☒适用 ☐不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒适用 ☐不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒适用 ☐不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒适用 ☐不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

16、 存货

☒适用 ☐不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他等。

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

(2) 发出存货的计价方法

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

(3) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

(5) 周转房为安置拆迁居民周转使用的房屋，按五十年分期平均摊销。**存货跌价准备的确认标准和计提方法**

√适用 □不适用

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

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

□适用 √不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

□适用 √不适用

17、 合同资产

√适用 □不适用

合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

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

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

18、 持有待售的非流动资产或处置组

√适用 □不适用

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

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

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

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

19、 长期股权投资

√适用 □不适用

(1) 初始投资成本确定

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

20、 投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。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（%）
房屋建筑物	证载剩余年限	0.00-4.00	1.37 以上

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

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

21、 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

①固定资产确认条件

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

②固定资产分类和折旧方法

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

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

23、 借款费用

√适用 □不适用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

（2）资本化金额计算方法

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

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

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

24、 生物资产

□适用 √不适用

25、 油气资产

□适用 √不适用

26、 无形资产**(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

①无形资产的计价方法

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

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

②使用寿命不确定的判断依据

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

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

29、 合同负债

√适用 □不适用

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

30、 职工薪酬**(1) 短期薪酬的会计处理方法**

√适用 □不适用

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

(2) 离职后福利的会计处理方法√适用 ☐ 不适用

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

(3) 辞退福利的会计处理方法√适用 ☐ 不适用

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法√适用 ☐ 不适用

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

31、 预计负债√适用 ☐ 不适用

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

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

32、 股份支付√适用 ☐ 不适用**(1) 股份支付的种类**

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

（3）确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）会计处理方法

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

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

（5）对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

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

33、 优先股、永续债等其他金融工具

☐适用 ☒不适用

34、 收入

（1）按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒适用 ☐不适用

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

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

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

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

本公司按照业务类型确定的收入确认具体原则和计量方法：

①房地产销售合同

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

②服务合同

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

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

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

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 合同成本

☒适用 ☐不适用

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

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

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

36、 政府补助

√适用 □不适用

（1）政府补助的类型及会计处理

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

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

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

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

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

（2）政府补助确认时点

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

(4) 递延所得税的净额抵销依据

同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 承租人的会计处理

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

①使用权资产

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

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

②租赁负债

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

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

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

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

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

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

39、 其他重要的会计政策和会计估计

☐ 适用 ☒ 不适用

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 重要会计估计变更

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 2026 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

41、 其他

☐ 适用 ☒ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
广州珠江投资发展有限公司	20
广州璟源投资有限公司	20
广州珠江体育文化发展股份有限公司	15
广州珠实智美环境服务有限公司	20
广州市城镇物业管理有限公司	20
广州广房集团物业管理有限责任公司	20
广州华侨物业发展有限公司	20
广州江穗文化传播有限公司	20
广州市江顺工程建设有限公司	20
广州珠江酒店发展有限公司	20
广州同德物业发展有限公司	20
广州珠实第一太平戴维斯城市运营管理有限公司	20
武汉珠江物业酒店管理有限公司	20
广州市怡康物业管理有限公司	20
广州市东建物业管理有限公司	20
广州江盾保安服务有限公司	20
西安珠实城市管理服务有限公司	20
广州江富投资管理有限公司	20
三亚珠江娱乐有限公司	20
晋江珠江体育文化发展有限公司	20
衢州珠江文体发展有限公司	20
温州珠江文体发展有限公司	20
安顺珠江体育文化发展有限公司	20
日照珠江体育文化发展有限公司	20
昆明珠江体育文化发展有限公司	20
枣庄名珠体育文化发展有限公司	20
广州南实体育发展有限公司	20
重庆珠江体育文化发展有限公司	20
广州亚运城综合体育馆运营管理有限公司	20
广州珠江文体智慧科技有限公司	20
济宁珠江体育文化发展有限公司	20
杭州珠江体育文化发展有限公司	20

广州车智泊装备科技有限公司	20
广州珠实鸿骏食品有限公司	20
北京江亿物业服务有限公司	20
湖南珠江体育文化发展有限公司	20
汕头珠江体育文化发展有限公司	20
广州白云珠江文体运营管理有限公司	20
广州珠实盟虎体育发展有限公司	20
北京珠实海润物业发展有限公司	20
绍兴珠江体育文化发展有限公司	20
广州智都珠江体育文化发展有限公司	20
开封珠江文体发展有限公司	20
汕尾珠江体育文化发展有限公司	20
道真珠江体育文化发展有限公司	20
丽水珠江文体发展有限公司	20
合肥珠侨物业管理有限公司	20
广州市白云区青禾未来培训中心有限公司	20
昆明市呈贡区青悠体育培训学校有限公司	20
孝感市奥体场馆运营管理有限公司	20
温州青禾未来体育培训有限公司	20
其他公司	25

2、 税收优惠

√适用 □不适用

1.增值税相关税收优惠及批文

（1）根据《中华人民共和国增值税法》及《财政部税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部税务总局公告 2026 年第 10 号）的相关规定，自 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，小规模纳税人发生应税交易，销售额未达到起征点（以一个月为一个计税期间的，起征点为月销售额 10 万元）的，免征增值税；小规模纳税人发生除销售、出租不动产或者转让土地使用权之外的增值税应税交易，依照 3%征收率减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

（2）根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

2. 所得税相关税收优惠及批文

（1）根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条第二款规定，国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15.00%的税率征收企业所得税。广州珠江体育文化发展股份有限公司属于

高新技术企业，取得高新技术证书号为 GR202544010632，自 2025 年 12 月 19 日至 2028 年 12 月 18 日三年有效。

（2）依据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税这一政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。涉及主体详见“本节六、1、主要税种及税率”。

3. 其他相关税收优惠及批文

根据《财政部关于延续实施文化事业建设费优惠政策的通知》（财税〔2025〕7 号）规定，自 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对归属中央收入的文化事业建设费，按照缴纳义务人应缴费额的 50%减征；对归属地方收入的文化事业建设费，各省（区、市）财政、党委宣传部门可以结合当地经济发展水平、宣传思想文化事业发展等因素，在应缴费额 50%的幅度内减征。涉及的主体有合肥珠侨物业管理有限公司、广州珠江物业管理有限公司、西安珠实城市管理服务有限公司、广州珠江城市管理服务集团股份有限公司、广州珠江体育文化发展股份有限公司、晋江珠江体育文化发展有限公司。

3、 其他

☐适用 ☒不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	38,041.90	48,896.89
银行存款	814,993,612.44	984,754,555.16
其他货币资金	2,284,403.27	2,890,117.76
存放财务公司存款		
合计	817,316,057.61	987,693,569.81
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其他货币资金明细：

单位：元币种：人民币

项目	期末余额
履约保证金	1,890,000.00
抵押、质押、冻结、封存等款项	378,846.69
其他	15,556.58
合计	2,284,403.27

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	160,000,000.00	150,000,000.00	/
其中：			
结构性存款	160,000,000.00	150,000,000.00	/
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	160,000,000.00	150,000,000.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1) 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、 应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	496,130,413.54	358,956,301.81
1 至 2 年	68,852,732.25	76,521,551.86
2 至 3 年	30,857,515.72	25,833,828.95
3 至 4 年	11,651,312.29	13,683,323.34
4 至 5 年	2,246,188.77	1,295,916.26
5 年以上	7,510,967.86	7,480,794.86
合计	617,249,130.43	483,771,717.08

(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	12,374,486.62	2.00	12,374,486.62	100.00		8,886,157.96	1.84	8,886,157.96	100.00	
其中：										
单项计提	12,374,486.62	2.00	12,374,486.62	100.00		8,886,157.96	1.84	8,886,157.96	100.00	
按组合计提坏账准备	604,874,643.81	98.00	47,903,008.98	7.92	556,971,634.83	474,885,559.12	98.16	40,808,382.27	8.59	434,077,176.85
其中：										
账龄组合	604,874,643.81	98.00	47,903,008.98	7.92	556,971,634.83	474,885,559.12	98.16	40,808,382.27	8.59	434,077,176.85
合计	617,249,130.43	100.00	60,277,495.60	9.77	556,971,634.83	483,771,717.08	100.00	49,694,540.23	10.27	434,077,176.85

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	6,566,953.64	6,566,953.64	100.00	预计无法收回
西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	3,488,328.66	3,488,328.66	100.00	预计无法收回
广州市越秀区房屋管理局	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
安徽力天射击有限公司	250,773.36	250,773.36	100.00	预计无法收回
广州市广源实业总公司	68,430.96	68,430.96	100.00	预计无法收回
合计	12,374,486.62	12,374,486.62	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

对深圳市盛泽轩实业有限公司的应收账款的款项性质为应收租赁费。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	496,130,413.54	24,806,602.02	5.00
1 至 2 年	65,364,403.59	6,536,440.45	10.00
2 至 3 年	30,840,105.91	9,164,771.65	29.72
3 至 4 年	9,417,948.74	4,708,974.42	50.00
4 至 5 年	2,177,757.81	1,742,206.22	80.00
5 年以上	944,014.22	944,014.22	100.00
合计	604,874,643.81	47,903,008.98	7.92

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

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
------	---------------------	-------------------------

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

			回	或核 销		
按单项评 估计提坏 账准备	8,886,157.96	3,488,328.66				12,374,486.62
按账龄组 合计提坏 账准备	40,808,382.27	7,044,061.79	7,583.26		58,148.18	47,903,008.98
合计	49,694,540.23	10,532,390.45	7,583.26		58,148.18	60,277,495.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
无

(4) 本期实际核销的应收账款情况
☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况
☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：
☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况
☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末 余额	合同资产期 末余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和合 同资产期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备期末 余额
衢州市体育中心建设运营有限公司	25,151,708.75		25,151,708.75	4.07	3,643,518.44
广州市从化区温泉镇人民政府	13,657,780.17		13,657,780.17	2.21	2,085,074.43
肇庆铁新投资建设有限公司	12,699,970.09		12,699,970.09	2.06	786,612.10
西安汉长安城未央宫遗址公园运营管理有限公司	10,699,398.24		10,699,398.24	1.73	701,260.42
枣庄金声文化产业发展有限公司	9,990,000.00		9,990,000.00	1.62	1,697,000.00
合计	72,198,857.25		72,198,857.25	11.69	8,913,465.39

其他说明
无

其他说明：
☐适用 ☒不适用

6、合同资产

(1) 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(5) 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、 应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

☐适用 ☒不适用

(4) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

□适用 √不适用

(8) 其他说明:

□适用 √不适用

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	11,529,280.38	86.92	7,463,009.89	81.15
1 至 2 年	1,212,075.65	9.14	1,211,633.84	13.18
2 至 3 年	508,410.15	3.83	506,431.66	5.51
3 年以上	14,868.00	0.11	14,868.00	0.16
合计	13,264,634.18	100.00	9,195,943.39	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: 元币种: 人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
杭州聚欣广告有限公司	1,886,792.45	14.22
广西电网有限责任公司南宁供电局	1,505,750.73	11.35
昆明市呈贡区星福体育发展有限公司	781,613.23	5.89
中国平安财产保险股份有限公司广东分公司	568,839.02	4.29
广州市耀纳舞台科技有限公司	449,557.52	3.39
合计	5,192,552.95	39.14

其他说明:

无

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	746,849.68	365,116.00
其他应收款	114,698,954.12	107,103,856.59
合计	115,445,803.80	107,468,972.59

其他说明:

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐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
科城运营管理(温州)有限公司	746,849.68	365,116.00
合计	746,849.68	365,116.00

其他说明:

温州中建科工奥体项目管理有限公司 2026 年已更名为科城运营管理(温州)有限公司。

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(6) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐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	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	72,095,003.57	70,548,157.63
1 至 2 年	17,825,444.99	13,431,492.81
2 至 3 年	11,622,746.79	11,185,004.20
3 至 4 年	7,243,435.96	7,463,044.91
4 至 5 年	5,417,989.19	6,072,373.08
5 年以上	350,921,728.67	347,771,698.44
合计	465,126,349.17	456,471,771.07

(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	384,788,345.88	390,804,078.65
备用金	9,153,385.55	8,198,103.45
保证金	34,681,472.50	28,343,691.58
押金	2,172,266.81	2,084,918.31
物业维修基金	1,407,082.37	1,399,579.58
代垫款	26,301,075.90	21,450,912.79
其他	6,622,720.16	4,190,486.71
合计	465,126,349.17	456,471,771.07

(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)	
2026年1月1日余额	13,221,382.59		336,146,531.89	349,367,914.48
2026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	905,211.04		154,269.53	1,059,480.57
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	14,126,593.63		336,300,801.42	350,427,395.05

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

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

处于第三阶段的重要坏账准备：

单位：元币种：人民币

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	307,155,061.48	91.44	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8
广东亿华房地产开发有限公司	21,177,445.97	21,177,445.97	100.00	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	100.00	根据减值测试结果计提，详见本节十八、8

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	336,146,531.89	154,269.53				336,300,801.42
信用风险组合	13,221,382.59	905,211.04				14,126,593.63
合计	349,367,914.48	1,059,480.57				350,427,395.05

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明

无

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	72.22	往来款	5年以上	307,155,061.48
广东亿华房地产开发有限公司	21,177,445.97	4.55	往来款	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	21,177,445.97
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	1.08	往来款	4-5年、5年以上	5,028,221.67
杭州酷音未来文化传媒有限公司	3,865,247.43	0.83	集团外往来款	1年以内	193,262.37
广东横琴贝兴文化传媒有限公司	3,864,548.90	0.83	集团外往来款	1年以内	193,227.45
合计	369,854,085.45	79.51	/	/	333,747,218.94

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

10、 存货

(1) 存货分类

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	960,657.58	3,036.00	957,621.58	450,984.88	3,036.00	447,948.88
周转材料	454,494.23		454,494.23	1,116,301.91		1,116,301.91
合同履约成本	229,818.46		229,818.46	229,818.46		229,818.46
开发产品	4,031,466.57	311,917.87	3,719,548.70	4,031,466.57	311,917.87	3,719,548.7
周转房	1,022,004.92		1,022,004.92	1,045,724.96		1,045,724.96
原材料及其他	42,983.95		42,983.95	39,707.44		39,707.44
合计	6,741,425.71	314,953.87	6,426,471.84	6,914,004.22	314,953.87	6,599,050.35

(2) 确认为存货的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 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	
库存商品	3,036.00					3,036.00
周转材料						
合同履约成本						
开发产品	311,917.87					311,917.87
周转房						
原材料及其他						
合计	314,953.87					314,953.87

本期转回或转销存货跌价准备的原因

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☐适用 ☒不适用

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

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

一年内到期的债权投资

☒适用 ☐不适用

(1) 一年内到期的债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款(广州市盛唐房地产开发有限公司)	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00
合计	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的一年内到期的债权投资

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
委托贷款(广州市盛唐房地产开发有限公司)	65,000,000.00	/	15%	2021/6/11	65,000,000.00	65,000,000.00	/	15%	2021/6/11	65,000,000.00
合计	65,000,000.00	/	/	/	65,000,000.00	65,000,000.00	/	/	/	65,000,000.00

(3) 减值准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2026年1月1日余额			54,870,700.00	54,870,700.00
2026年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额			54,870,700.00	54,870,700.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见本节“五、11、(6) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明

无

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税额	20,346,000.66	14,100,016.36
预缴税费	4,889,815.29	9,528,487.67
其他	62,191,198.68	
合计	87,427,014.63	23,628,504.03

其他说明：

本期其他流动资产的其他主要为参与演艺活动而投入的合作资金，相关项目尚在进行中，未到期结算。

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

14、债权投资

(1) 债权投资情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
委托贷款	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00
减：一年内到期的债权投资	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00	65,000,000.00	54,870,700.00	10,129,300.00

合计						
----	--	--	--	--	--	--

债权投资减值准备本期变动情况
☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的债权投资
☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
委托贷款 (广州市盛唐房地产开发有限公司)	65,000,000.00	/	15%	2021/6/11	65,000,000.00	65,000,000.00	/	15%	2021/6/11	65,000,000.00
减：一年内到期的债权投资	65,000,000.00	/	15%	/	65,000,000.00	65,000,000.00	/	15%	/	65,000,000.00
合计		/	/	/			/		/	

(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)	
2026年1月1日余额			54,870,700.00	54,870,700.00
2026年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额			54,870,700.00	54,870,700.00

各阶段划分依据和减值准备计提比例：
详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

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

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

无

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

17、 长期股权投资
(1) 长期股权投资情况
√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值 准备 期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	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												
阳江市阳珠城市服 务有限公司	7,164,345.95				488,286.94						7,652,632.89	
小计	7,164,345.95				488,286.94						7,652,632.89	
二、联营企业												
三亚珠江温泉度假 区有限公司	1,129,564.86				-43,384.38						1,086,180.48	
广州市机场安置区 物业管理有限公司	2,703,771.31				-274,983.24						2,428,788.07	
晋江中运体育建设 发展有限公司	90,563,253.99				1,838,864.39						92,402,118.38	
开封市广珠文化体 育建设发展有限公 司	37,127,967.13										37,127,967.13	
遵义珠江体育文化 发展有限公司	1,894,254.41				194,191.82						2,088,446.23	
赣州珠江体育文化 发展有限公司	5,572,942.21				-216,880.40						5,356,061.81	
惠州珠江体育文化 发展有限公司	838,140.87				-28,674.61						809,466.26	
小计	139,829,894.78				1,469,133.58						141,299,028.36	
合计	146,994,240.73				1,957,420.52						148,951,661.25	

(2) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √ 不适用

其他说明
无

18、 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期确认 的股利收 入	累计计入 其他综合 收益的利 得	累计计 入其他 综合收 益的损 失	指定为以公 允价值计量 且其变动计 入其他综合 收益的原因
		追加投资	减少投 资	本期计入 其他综合 收益的利 得	本期计入 其他综合 收益的损 失	其他					
科城运营 管理（温 州）有限 公司	4,590,172.29				190,554.49		4,399,617.80	381,733.68	409,317.80		非交易性权 益工具
合计	4,590,172.29				190,554.49		4,399,617.80	381,733.68	409,317.80		/

其他说明：
温州中建科工奥体项目管理有限公司 2026 年已更名为科城运营管理（温州）有限公司。

(2) 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √ 不适用

其他说明：
□适用 √ 不适用

19、其他非流动金融资产

☐适用 ☒不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币				
项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	121,181,898.81			121,181,898.81
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	121,181,898.81			121,181,898.81
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	37,983,186.28			37,983,186.28
2. 本期增加金额	2,412,198.07			2,412,198.07
(1) 计提或摊销	2,412,198.07			2,412,198.07
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	40,395,384.35			40,395,384.35
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				
（2）其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	80,786,514.46			80,786,514.46
2. 期初账面价值	83,198,712.53			83,198,712.53

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

☐适用 ☒不适用

(3) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

21、 固定资产

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币		
项目	期末余额	期初余额
固定资产	15,890,711.47	16,646,663.63
固定资产清理		
合计	15,890,711.47	16,646,663.63

其他说明：

无

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	办公设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	3,545,864.59	12,165,803.35	22,760,738.39	10,239,263.78	11,588,238.34	60,299,908.45
2. 本期增加金额		199,064.35	1,235,299.36	205,877.13	444,364.64	2,084,605.48
(1) 购置		199,064.35	1,235,299.36	205,877.13	444,364.64	2,084,605.48
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		182,591.81	239,876.77	268,013.54	289,331.71	979,813.83
(1) 处置或报废		182,591.81	239,876.77	268,013.54	289,331.71	979,813.83
4. 期末余额	3,545,864.59	12,182,275.89	23,756,160.98	10,177,127.37	11,743,271.27	61,404,700.10
二、累计折旧						
1. 期初余额	1,634,447.83	6,712,540.36	21,555,866.75	7,451,024.43	6,299,365.45	43,653,244.82
2. 本期增加金额	81,438.12	830,879.64	1,002,208.35	259,019.36	456,337.74	2,629,883.21
(1) 计提	81,438.12	830,879.64	1,002,208.35	259,019.36	456,337.74	2,629,883.21
3. 本期减少金额		88,010.71	225,132.92	172,881.78	283,113.99	769,139.40
(1) 处置或报废		88,010.71	225,132.92	172,881.78	283,113.99	769,139.40
4. 期末余额	1,715,885.95	7,455,409.29	22,332,942.18	7,537,162.01	6,472,589.20	45,513,988.63
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	1,829,978.64	4,726,866.60	1,423,218.80	2,639,965.36	5,270,682.07	15,890,711.47

2. 期初账面价值	1, 911, 416. 76	5, 453, 262. 99	1, 204, 871. 64	2, 788, 239. 35	5, 288, 872. 89	16, 646, 663. 63
-----------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------

(2) 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(5) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

固定资产清理

☐适用 ☒不适用

22、 在建工程

项目列示

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

在建工程

(1) 在建工程情况

☐适用 ☒不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

☐适用 ☒不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

工程物资

☐适用 ☒不适用

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☐不适用

无

24、油气资产

(1) 油气资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

25、使用权资产

(1) 使用权资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	场地使用及其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	170,496,566.29	2,136,554.08	172,633,120.37
2. 本期增加金额	75,239,691.88		75,239,691.88
(1) 新增租赁	75,239,691.88		75,239,691.88
3. 本期减少金额	71,056,512.31		71,056,512.31
(1) 终止租赁	71,056,512.31		71,056,512.31
4. 期末余额	174,679,745.86	2,136,554.08	176,816,299.94
二、累计折旧			
1. 期初余额	79,439,110.02	1,150,614.66	80,589,724.68
2. 本期增加金额	18,158,122.55	302,409.60	18,460,532.15
(1) 计提	18,158,122.55	302,409.60	18,460,532.15
3. 本期减少金额	43,059,343.37		43,059,343.37
(1) 处置	43,059,343.37		43,059,343.37
4. 期末余额	54,537,889.20	1,453,024.26	55,990,913.46
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	120,141,856.66	683,529.82	120,825,386.48
2. 期初账面价值	91,057,456.27	985,939.42	92,043,395.69

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

26、无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	1,226,823.00			26,419,623.28	27,646,446.28
2. 本期增加金额				1,499,051.75	1,499,051.75
(1) 购置				1,499,051.75	1,499,051.75
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	1,226,823.00			27,918,675.03	29,145,498.03
二、累计摊销					
1. 期初余额	1,226,823.00			20,122,390.62	21,349,213.62
2. 本期增加金额				1,938,642.14	1,938,642.14
(1) 计提				1,938,642.14	1,938,642.14
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	1,226,823.00			22,061,032.76	23,287,855.76
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				5,857,642.27	5,857,642.27
2. 期初账面价值				6,297,232.66	6,297,232.66

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) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

☐适用 ☒不适用

(2) 商誉减值准备

☐适用 ☒不适用

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☐适用 ☒不适用

资产组或资产组组合发生变化

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

☐适用 ☒不适用

(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

28、长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	5,823,169.23	7,048,789.16	987,573.77		11,884,384.62
其他	3,907,402.57	2,663,647.01	852,897.88		5,718,151.70
合计	9,730,571.80	9,712,436.17	1,840,471.65		17,602,536.32

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	73,998,000.95	13,577,105.63	60,679,096.18	11,398,120.98
可抵扣亏损	16,460,810.44	1,530,544.05	7,171,037.68	800,657.66
预提费用	8,153,050.27	1,129,957.54	2,713,000.00	255,650.00
租赁负债	129,372,847.15	21,079,017.74	96,552,663.27	18,223,634.70
合计	227,984,708.81	37,316,624.96	167,115,797.13	30,678,063.34

(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
计入其他综合收益的其他金融资产公允价值变动	409,317.80	61,397.67	599,872.27	89,980.84
使用权资产	122,849,143.66	20,267,291.95	92,267,094.71	17,532,811.91
其他	39,522.00	1,976.10	39,522.00	1,976.10
合计	123,297,983.46	20,330,665.72	92,906,488.98	17,624,768.85

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

☐适用 ☒不适用

(4) 未确认递延所得税资产明细

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	410,269,360.29	416,147,691.17

可抵扣亏损	1, 817, 169, 292. 05	1, 798, 039, 465. 62
合计	2, 227, 438, 652. 34	2, 214, 187, 156. 79

(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
2027 年度	407, 215, 843. 27	407, 334, 515. 25	/
2028 年度	1, 298, 107, 986. 66	1, 298, 161, 136. 89	/
2029 年度	61, 386, 015. 57	61, 621, 544. 39	/
2030 年度	27, 675, 838. 78	30, 922, 269. 09	/
2031 年度	22, 783, 607. 77		/
合计	1, 817, 169, 292. 05	1, 798, 039, 465. 62	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付股权转让款	11, 819, 900. 00		11, 819, 900. 00			
其他	953, 752. 21		953, 752. 21	953, 752. 21		953, 752. 21
合计	12, 773, 652. 21		12, 773, 652. 21	953, 752. 21		953, 752. 21

补偿性资产相关信息

□适用 √不适用

其他说明：

无

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2, 268, 846. 69	2, 268, 846. 69	其他	履约保证金、司法冻结款等	2, 886, 305. 39	2, 886, 305. 39	其他	履约保证金、司法冻结款等
应收票据								
存货								

其中：数 据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数 据资源								
合计	2,268,846.69	2,268,846.69	/	/	2,886,305.39	2,886,305.39	/	/

其他说明：

无

32、短期借款

(1) 短期借款分类

☐适用 ☒不适用

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

33、交易性金融负债

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☐不适用

无

34、衍生金融负债

☐适用 ☒不适用

35、应付票据

☐适用 ☒不适用

36、应付账款

(1) 应付账款列示

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	8,034,013.52	3,015,019.44
应付购置费	7,522,053.61	3,708,148.00
应付服务费	225,297,444.89	208,614,447.13
合计	240,853,512.02	215,337,614.57

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
枣庄金声文化产业发展有限公司	4,246,933.03	未到结算期
广州市安宏房地产开发有限公司	3,346,064.94	未到结算期
肇庆广祥信投资有限公司	2,346,791.75	未到结算期
深圳市深华物业集团有限公司	1,750,000.00	未到结算期
合计	11,689,789.72	/

其他说明：
☐适用 ☒不适用

37、预收款项

(1) 预收账款项列示

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	6,659,266.84	4,677,650.54
其他	747,658.83	166,540.11
合计	7,406,925.67	4,844,190.65

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

☐适用 ☒不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

38、合同负债

(1) 合同负债情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	3,595,932.11	3,595,932.11
物业管理项目	39,703,110.66	32,200,452.64
文体运营及推广服务	29,559,724.94	15,436,267.11
其他		451.17
合计	72,858,767.71	51,233,103.03

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

☐适用 ☒不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

39、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	59,170,622.03	341,547,898.77	357,717,905.29	43,000,615.51
二、离职后福利-设定提存计划	1,123,745.31	40,851,911.20	39,854,841.89	2,120,814.62
三、辞退福利	1,648,015.79	4,898,464.63	4,814,841.37	1,731,639.05
四、一年内到期的其他福利				
合计	61,942,383.13	387,298,274.60	402,387,588.55	46,853,069.18

(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	57,884,826.19	295,616,594.24	311,907,563.14	41,593,857.29
二、职工福利费		8,632,947.73	8,632,947.73	
三、社会保险费	132,855.67	18,499,628.31	18,457,414.51	175,069.47
其中：医疗及生育保险费	120,274.85	17,471,301.82	17,431,995.87	159,580.80
工伤保险费	12,580.82	1,018,971.86	1,016,064.01	15,488.67
其他		9,354.63	9,354.63	
四、住房公积金	64,928.00	13,538,707.26	13,434,930.26	168,705.00
五、工会经费和职工教育经费	1,044,390.17	4,005,892.59	3,987,299.01	1,062,983.75
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
其他短期薪酬	43,622.00	1,254,128.64	1,297,750.64	
合计	59,170,622.03	341,547,898.77	357,717,905.29	43,000,615.51

(3) 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,035,501.62	37,836,469.89	37,794,541.74	1,077,429.77
2、失业保险费	9,074.13	1,455,948.29	1,453,471.49	11,550.93
3、企业年金缴费	79,169.56	1,559,493.02	606,828.66	1,031,833.92
合计	1,123,745.31	40,851,911.20	39,854,841.89	2,120,814.62

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	11,458,962.05	10,190,794.39
消费税		
营业税		
企业所得税	8,630,170.45	13,626,166.42
个人所得税	816,324.05	822,402.05
城市维护建设税	454,569.24	399,512.41
教育费附加（含地方教育费附加）	377,497.40	340,062.11
房产税	72,105.93	143,632.95
土地使用税	144.00	4,335.50
土地增值税	109,718,536.71	114,093,220.79
其他	204,037.52	287,498.74
合计	131,732,347.35	139,907,625.36

其他说明：

无

41、其他应付款

(1) 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,610,527.34	5,610,527.34
其他应付款	225,616,273.33	211,043,474.33
合计	231,226,800.67	216,654,001.67

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,610,527.34	5,610,527.34
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	5,610,527.34	5,610,527.34

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

(4) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	57,426,096.57	50,566,476.95

保证金	39,036,267.65	43,458,329.13
押金	37,968,263.77	38,936,871.13
代收代付款项	44,733,695.88	32,183,824.40
定金等房地产业款		50,000.00
代扣代缴款项		147.50
应付杂项		40,319.27
公共收益	18,363,326.16	16,071,036.60
其他	28,088,623.30	29,736,469.35
合计	225,616,273.33	211,043,474.33

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

√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
中国建设银行股份有限公司广东省分行	3,949,397.03	未到结算期
阳江耀宝房地产开发有限公司	3,251,745.93	未到结算期
合计	7,201,142.96	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、一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
一年内到期的长期借款		
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债	28,817,164.24	30,495,322.25
合计	28,817,164.24	30,495,322.25

其他说明：

无

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	3,483,925.08	3,644,910.69
合计	3,483,925.08	3,644,910.69

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

45、长期借款

(1) 长期借款分类

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(3) 可转换公司债券的说明

☐适用 ☒不适用

转股权会计处理及判断依据

☐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

47、租赁负债

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	144,415,106.51	104,332,756.22
减：未确认融资费用	17,074,949.68	8,027,283.50
减：一年内到期的租赁负债	28,817,164.24	30,495,322.25
合计	98,522,992.59	65,810,150.47

其他说明：

无

48、长期应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	105,946.59	105,946.59
专项应付款	904,045.16	981,653.94
合计	1,009,991.75	1,087,600.53

其他说明：

无

长期应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

其他说明：

无

专项应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
体育馆改造	981,653.94		77,608.78	904,045.16	维修专项基金
合计	981,653.94		77,608.78	904,045.16	/

其他说明：

无

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼	600,000.00	600,000.00	预计诉讼损失
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	600,000.00	600,000.00	/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

无

51、 递延收益

递延收益情况
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

52、 其他非流动负债

☐适用 ☒不适用

53、 股本

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,106,074,283.00						1,106,074,283.00

其他说明：
无

54、 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况
☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表
☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

55、 资本公积

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	665,983,653.86			665,983,653.86
其他资本公积	20,204,220.04			20,204,220.04
合计	686,187,873.90			686,187,873.90

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初 余额	本期发生金额						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	93,040.65	-190,554.49			-28,583.17	-161,971.32		-68,930.67
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	93,040.65	-190,554.49			-28,583.17	-161,971.32		-68,930.67
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	93,040.65	-190,554.49			-28,583.17	-161,971.32		-68,930.67

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-541,937,046.90	-615,938,202.92
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	-541,937,046.90	-615,938,202.92
加：本期归属于母公司所有者的净利润	13,731,751.33	74,001,156.02
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-528,205,295.57	-541,937,046.90

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。

61、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	769,429,092.39	641,066,550.01	743,169,710.57	627,244,450.25
其他业务	1,357.98	17,846.32	25,702.27	41,281.64
合计	769,430,450.37	641,084,396.33	743,195,412.84	627,285,731.89

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
物业出租	5,365,831.08	3,092,141.78
物业服务	618,604,784.90	531,364,787.13
文体运营	145,458,476.41	106,609,621.10
其他	1,357.98	17,846.32
按经营地区分类		
广东省	631,305,841.36	528,921,814.45
其他地区	138,124,609.01	112,162,581.88
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	769,430,450.37	641,084,396.33

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,061,630.41	1,782,021.55
房产税	864,100.51	1,107,523.65
教育费附加	885,184.43	766,604.55
印花税	142,390.61	250,429.28
土地使用税	288.00	17,054.00
地方教育附加	590,014.27	512,376.46
车船税	2,040.00	2,910.00
其他	40,492.94	28,257.84

合计	4, 586, 141. 17	4, 467, 177. 33
----	-----------------	-----------------

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5, 033, 387. 71	4, 253, 343. 72
折旧摊销	105, 864. 79	180, 176. 53
业务招待费	50, 449. 03	77, 018. 30
办公费	35, 640. 20	76, 143. 61
销售服务费	17, 534. 54	13, 224. 61
广告宣传费	106, 905. 00	29, 180. 89
其他	492, 068. 50	258, 228. 97
合计	5, 841, 849. 77	4, 887, 316. 63

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	64, 121, 392. 99	53, 574, 278. 65
折旧摊销费	8, 066, 460. 24	4, 481, 440. 17
办公费	2, 343, 020. 04	2, 515, 167. 47
诉讼及中介费	2, 872, 631. 50	1, 352, 933. 58
业务招待费	463, 463. 48	682, 268. 83
交通差旅费	702, 627. 46	528, 846. 56
机动车辆费	258, 405. 05	368, 564. 00
宣传费	32, 805. 55	353, 306. 41
通讯费	278, 055. 53	257, 073. 58
保险	464, 882. 93	275, 830. 61
其他	4, 213, 543. 90	3, 441, 238. 52
合计	83, 817, 288. 67	67, 830, 948. 38

其他说明：

无

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员人工费用	4, 872, 421. 04	3, 689, 120. 22
折旧与长期待摊费用	5, 370. 77	6, 368. 06
其他相关费用	6, 896. 44	119, 411. 47
合计	4, 884, 688. 25	3, 814, 899. 75

其他说明：

无

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	2,468,436.52	11,037,185.49
减：利息收入	1,412,689.35	1,317,443.71
手续费支出	1,271,644.48	1,151,506.64
其他支出	20,055.26	53,531.44
合计	2,347,446.91	10,924,779.86

其他说明：

无

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	492,676.25	3,699,970.46
减免增值税	356,550.96	737,859.04
个税手续费返还	138,944.12	159,719.45
合计	988,171.33	4,597,548.95

其他说明：

计入其他收益的政府补助：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	166,589.55	418,829.54
其他	326,086.70	3,281,140.92
合计	492,676.25	3,699,970.46

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,957,420.52	2,855,768.09
处置长期股权投资产生的投资收益		1,083,992.53
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,484,184.65	12,499.92
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	381,733.68	365,116.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	-258,855.92	

合计	3,564,482.93	4,317,376.54
----	--------------	--------------

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

☐适用 ☒不适用

70、公允价值变动收益

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		5,274,125.12
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		5,274,125.12

其他说明：

无

71、信用减值损失

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-10,524,807.19	-9,347,223.95
其他应收款坏账损失	-1,059,480.57	-2,200,106.36
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-11,584,287.76	-11,547,330.31

其他说明：

无

72、资产减值损失

☐适用 ☒不适用

73、资产处置收益

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	560,773.66	78,189.69
合计	560,773.66	78,189.69

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√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	2,212.39	530.97	2,212.39
其中：固定资产处置利得	2,212.39	530.97	2,212.39
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约赔偿	45,851.76	43,968.72	45,851.76
其他	174,341.52	48,952.80	174,341.52
合计	222,405.67	93,452.49	222,405.67

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	101,545.54	87,351.52	101,545.54
其中：固定资产处置损失	101,545.54	87,351.52	101,545.54
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
滞纳金	327,240.60	371,378.41	327,240.60
违约金	4,680.00	41.45	4,680.00
罚款支出		10,600.00	
其他	247,115.58	127,006.37	247,115.58
合计	680,581.72	596,377.75	680,581.72

其他说明：

无

76、所得税费用**(1) 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	8,135,930.04	6,595,507.30
递延所得税费用	-3,932,664.75	-1,846,510.05

合计	4,203,265.29	4,748,997.25
----	--------------	--------------

(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	19,939,603.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,984,900.85
子公司适用不同税率的影响	-1,251,190.77
调整以前期间所得税的影响	-659,534.48
非应税收入的影响	-411,821.28
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	81,810.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	1,459,100.12
所得税费用	4,203,265.29

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√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
其他权益工具投资公允价值变动	-161,971.32	-249,336.19
合计	-161,971.32	-249,336.19

78、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,412,689.35	1,317,443.71
政府补助收入	492,676.25	3,699,970.46
保证金及押金	29,884,391.97	23,990,851.81
往来款	97,026,859.80	44,431,147.23
代收代付款	53,352,203.35	50,502,658.09
其他	18,178,005.38	17,162,023.89
合计	200,346,826.10	141,104,095.19

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

手续费支出	1,271,644.48	1,151,506.64
付现管理费用	9,295,196.10	8,908,985.33
付现销售费用	359,476.81	453,402.91
付现研发费用	6,369.90	116,904.14
往来款	155,997,367.59	44,771,527.88
退押金、保证金	35,275,060.81	27,210,981.41
其他	91,227,469.63	78,646,883.62
合计	293,432,585.32	161,260,191.93

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
结构性存款的赎回	280,000,000.00	
收到处置联营企业股权转让款		22,371,997.55
合计	280,000,000.00	22,371,997.55

收到的重要的投资活动有关的现金说明

无

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
购买结构性存款	290,000,000.00	
合计	290,000,000.00	

支付的重要的投资活动有关的现金说明

无

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款		2,250,000.00
合计		2,250,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	16,339,116.99	13,408,300.70
非金融机构借款		
预付股权转让款	11,819,900.00	
合计	28,159,016.99	13,408,300.70

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
租赁负债	65,810,150.47		33,804,297.93	1,091,455.81		98,522,992.59
一年内到期的非流动负债	30,495,322.25		13,569,503.17	15,247,661.18		28,817,164.24
合计	96,305,472.72		47,373,801.10	16,339,116.99		127,340,156.83

(4) 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	15,736,338.09	21,452,546.48
加：资产减值准备		
信用减值损失	11,584,287.76	11,547,330.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,042,081.28	4,776,325.94
使用权资产摊销	18,460,532.15	15,596,374.78
无形资产摊销	1,938,642.14	1,854,739.62
长期待摊费用摊销	1,840,471.65	2,479,568.97
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）	-560,773.66	-78,189.69

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	99,333.15	86,820.55
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		-5,274,125.12
财务费用（收益以“-”号填列）	2,468,436.52	11,037,185.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,564,482.93	-4,317,376.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,638,561.62	-5,022,282.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,734,480.04	3,175,772.72
存货的减少（增加以“-”号填列）	172,578.51	10,905,725.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	119,287,001.43	-144,408,018.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-300,395,199.47	-44,251,697.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-131,794,834.96	-120,439,298.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	815,047,210.92	392,364,153.17
减：现金的期初余额	984,807,264.42	506,556,882.73
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	-169,760,053.50	-114,192,729.56

(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	815,047,210.92	984,807,264.42
其中：库存现金	38,041.90	48,896.89
可随时用于支付的银行存款	814,993,612.44	984,754,555.16
可随时用于支付的其他货币资金	15,556.58	3,812.37
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	815,047,210.92	984,807,264.42
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	理由
银行存款	3,223,923.81	募集资金使用范围受限，但可随时支取
合计	3,223,923.81	/

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
其他货币资金	2,268,846.69	2,886,305.39	履约保证金、司法冻结款等
合计	2,268,846.69	2,886,305.39	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

□适用 √不适用

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

□适用 √不适用

(3) 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

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

□适用 √不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额（元）
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
其中：售后租回交易产生部分	
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	3,221,889.88
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）	1,960,706.70

与租赁相关的总现金流出	16,121,414.11
-------------	---------------

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☒适用 ☐不适用

本期计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用 3,221,889.88 元；计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用 1,960,706.70 元。

售后租回交易及判断依据

☐适用 ☒不适用

与租赁相关的现金流出总额16,121,414.11(单位：元币种：人民币)

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
物业出租	5,365,831.08	
合计	5,365,831.08	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

☐适用 ☒不适用

未来五年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

83、数据资源

☐适用 ☒不适用

84、其他

☐适用 ☒不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	4,872,421.04	3,689,120.22
折旧费用	5,370.77	6,368.06
其他	6,896.44	119,411.47
合计	4,884,688.25	3,814,899.75
其中：费用化研发支出	4,884,688.25	3,814,899.75
资本化研发支出		

其他说明：

无

2、符合资本化条件的研发项目开发支出☐适用 ☒不适用

重要的资本化研发项目

☐适用 ☒不适用

开发支出减值准备

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

3、重要的外购在研项目☐适用 ☒不适用**九、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**☐适用 ☒不适用**2、同一控制下企业合并**☐适用 ☒不适用**3、反向购买**☐适用 ☒不适用**4、处置子公司**

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

☒适用 ☐不适用

(1)2026 年 2 月，本公司的子公司广州珠江城市管理服务集团股份有限公司出资设立广州珠实第一太平戴维斯城市运营管理有限公司，注册资本为人民币 300 万元，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司认缴的出资额占注册资本的比例为 51.00%。

(2)2026 年 3 月，本公司的间接控制子公司绍兴珠江体育文化发展有限公司出资设立新昌青禾未来体育培训有限公司，注册资本为人民币 30 万元，绍兴珠江体育文化发展有限公司认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

(3)2026 年 5 月，本公司的间接控制子公司衢州珠江文体发展有限公司出资设立衢州青禾体育培训有限公司，注册资本为人民币 30 万元，衢州珠江文体发展有限公司认缴的出资额占注册资本的比例为 100.00%。

6、其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
珠江投资公司	广州市	2,000.00	广州市	投资、批发和零售贸易	90.00		设立取得
珠江城市服务	广州市	8,000.00	广州市	单位后勤管理服务、健康咨询服务、体育健康服务	100.00		同一控制下合并
環源公司	广州市	4,000.00	广州市	自有资金从事投资活动、企业管理、社会经济咨询服务	100.00		设立取得
深圳灏泽公司	深圳市	300.00	深圳市	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务	100.00		设立取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

本公司目前持有盛唐公司 51.00%的股权，但根据《广州市盛唐房地产开发有限公司接管通知书及配合清算义务通知书》广州市中级人民法院于 2022 年 5 月 27 日作出（2022）粤 01 破申 151 号民事裁定书，裁定受理盛唐公司破产清算一案，并于 2022 年 5 月 31 日作出（2022）粤 01 破 94-1 号指定管理人决定书指定北京大成（广州）律师事务所担任盛唐公司的管理人，2022 年 6 月本公司向管理人交付所持有盛唐公司的财产、账簿、印章印鉴等资料，不再对盛唐公司具有控制权。

本公司目前通过珠江城服间接持有广州市机场安置区物业管理有限公司 51.00%的股权，根据公司章程规定，需由董事会审议的事项必须经全体董事过半数表决同意方可通过，广州珠江城市管理服务集团股份有限公司提名 2 名董事，于董事会中占有议席未超过半数（董事会成员 5 人），不对其具有控制权。

本公司目前通过珠江文体间接持有广州珠江文体智慧科技有限公司 45.00%的股权，根据公司章程规定，需由董事会审议的事项必须经全体董事过半数表决同意方可通过。广州珠江体育文化发展股份有限公司提名 3 名董事，于董事会中占有议席已超过半数（董事会成员 5 人），对其具有控制权。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：
无

其他说明：
无

(2) 重要的非全资子公司

☐适用 ☒不适用

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

☐适用 ☒不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

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	
晋江中运体育建设发展有限公司	福建省	福建省	文体运营		10.00	联营

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:

公司提名的董事已获股东会选举通过并担任董事会专门委员会委员, 表明公司对被投资单位晋江中运体育建设发展有限公司的财务和经营决策具有参与权, 能够对其施加重大影响。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

☐适用 ☒不适用

(3) 重要联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
	晋江中运体育建设发展有限公司	晋江中运体育建设发展有限公司
流动资产	82,333,809.86	87,472,969.51
非流动资产	2,270,321,757.23	2,334,372,697.23
资产合计	2,352,655,567.09	2,421,845,666.74
流动负债	336,141,726.71	345,759,856.03

非流动负债	1,092,492,656.55	1,170,452,656.55
负债合计	1,428,634,383.26	1,516,212,512.58
所有者权益	924,021,183.83	905,633,154.16
按持股比例计算的净资产份额	92,402,118.38	90,563,315.42
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	92,402,118.38	90,563,253.99
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	45,824,825.68	51,215,981.65
净利润	18,388,029.67	19,350,882.02
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	18,388,029.67	19,350,882.02
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

(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	7,652,632.89	7,164,345.95
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	488,286.94	-8,003.54
--其他综合收益		
--综合收益总额	488,286.94	-8,003.54
联营企业：		
投资账面价值合计	48,896,909.98	49,266,640.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-369,730.81	928,683.43
--其他综合收益		
--综合收益总额	-369,730.81	928,683.43

其他说明

晋江中运体育建设发展有限公司因本期对公司财务具有重要影响，作为重要联营企业单独披露，上期比较数据已按相同口径调整。

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☐适用 ☒不适用

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	492,676.25	3,699,970.46
合计	492,676.25	3,699,970.46

其他说明：

无

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

☒适用 ☐不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、其他非应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见“本节七、合并财务报表项目注释相关

项目”。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括市场风险、信用风险及流动性风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（1）市场风险

①外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。故汇率的变动对本公司经营业绩的无重大影响。

②利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要涉及按现行市场利率计息的银行存款，利率风险对以市场利率计息的银行存款的影响并不重大，因此，未列报利率敏感性分析相关信息。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与定期存款及租赁负债等有关。

③公允价值变动风险

公允价值变动风险，是指企业以公允价值计量的金融工具期末因公允价值变动而产生的计入当期损益的风险。

（2）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司的信用风险主要来自各类应收款项。为降低信用风险，本公司在签订销售合同时通过额度授权等措施加强对客户信用评估和信用的审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，本公司无其他重大信用集中风险。

（3）流动风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以

满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

3、金融资产转移

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产			160,000,000.00	160,000,000.00
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			160,000,000.00	160,000,000.00

(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 结构性存款			160,000,000.00	160,000,000.00
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			4,399,617.80	4,399,617.80
(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				
持续以公允价值计量的资产总额			164,399,617.80	164,399,617.80
(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				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √ 不适用

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

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

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

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

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
☐适用 ☒不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
☐适用 ☒不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
☐适用 ☒不适用

9、其他
☐适用 ☒不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况
☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
广州珠江实业集团有限公司	广州市	商务服务业	805,727.467376	46.83	46.83

本企业的母公司情况的说明

本公司的直接控股母公司业务性质为商务服务业，注册地为广州市越秀区东风中路362号颐德中心29、30、31楼。

本企业最终控制方是广州市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：
无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)
珠江城市服务	全资子公司	其他股份有限公司(非上市)	广州市	周星星	单位后勤管理服务、健康咨询服务、体育健康服务	8,000.00	100.00	100.00
珠江投资公司	控股子公司	有限责任公司	广州市	金沅武	投资、批发和零售贸易	2,000.00	90.00	90.00
璟源公司	全资子公司	有限责任公司	广州市	常卿	自有资金从事投资活动、企业管理、社会经济咨询服务	4,000.00	100.00	100.00
深圳灏泽公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市	扈佳佳	农业项目投资、旅游项目投资、文化产业项目投资；国内贸易；自有房屋租赁；停车场服务	300.00	100.00	100.00

3、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

本企业重要的合营和联营企业详见“本节、十、3、在合营企业或联营企业中的权益”。

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
三亚珠江温泉度假区有限公司	联营企业
广州市机场安置区物业管理有限公司	联营企业
遵义珠江体育文化发展有限公司	联营企业
赣州珠江体育文化发展有限公司	联营企业
开封市广珠文化体育建设发展有限公司	联营企业
阳江市阳珠城市服务有限公司	合营企业

其他说明

□适用 √不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广州市友诚建筑劳务有限公司	母公司之全资子公司
广州市悦华物业管理有限公司	母公司之全资子公司
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	母公司之全资子公司

湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	母公司之全资子公司
广州世界贸易中心大厦有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司	母公司之全资子公司
广州市江汇物业经营管理有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江监理咨询集团有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江建设发展有限公司房产开发分公司	母公司之全资子公司
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	母公司之全资子公司
广州珠江装修工程有限公司	母公司之全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司	母公司之全资子公司
长沙珠江商业管理有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江建设发展有限公司	母公司之全资子公司
广州捷星房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州市煤建有限公司	母公司之全资子公司
广州华侨房产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州卓盈房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州聚昇投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州芳实房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州璟逸房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州城市更新集团有限公司	母公司之全资子公司
广州珠实地产有限公司	母公司之全资子公司
广州市穗华房产开发有限公司	母公司之全资子公司
广东嘉德丰投资发展有限公司	母公司之全资子公司
湖南新地置业发展有限公司	母公司之全资子公司
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	母公司之全资子公司
广州云实房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州建业投资控股有限责任公司	母公司之全资子公司
广州市广隆房地产有限公司	母公司之全资子公司
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	母公司之全资子公司
广州市煤建贸易公司	母公司之全资子公司
广州新侨纪房地产有限公司	母公司之全资子公司
中星地产投资（广州）有限公司	母公司之全资子公司
广州市煤建公司联成联店	母公司之全资子公司
广州市煤建公司伟业联店	母公司之全资子公司
广州珠江设计咨询有限公司	母公司之全资子公司
深圳珠江实业有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江家园健康养老服务有限公司	母公司之全资子公司
广州市煤建公司前程联店	母公司之全资子公司
广州好世界综合大厦有限公司	母公司之全资子公司
广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江产业园投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州聚业投资发展有限公司	母公司之全资子公司
广州市安厦房地产开发有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江科创投资发展有限公司	母公司之全资子公司
海南珠江国际置业有限公司	母公司之全资子公司
广州珠建工程造价咨询有限公司	母公司之全资子公司
广州市东建鹏程经济发展有限公司	母公司之全资子公司
广州康养集团有限公司	母公司之全资子公司

广州珠江设计集团有限公司南沙分公司	母公司之全资子公司
广州珠江设计集团有限公司	母公司之全资子公司
广州珠实无忧健康科技有限公司	母公司之全资子公司
广州珠江从城建设发展有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江南平投资发展有限公司	母公司之控股子公司
广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之控股子公司
广州春茂永餐饮管理有限公司	母公司之控股子公司
广州珠实通投资发展有限公司	母公司之控股子公司
苏交科集团股份有限公司	母公司之控股子公司
广州市城实投资有限公司	母公司之控股子公司
广州市品实房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
安徽中侨置业投资有限公司	母公司之控股子公司
广州珠水同嘉房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州程锦房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州璟润房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州智联置业投资发展有限公司	母公司之控股子公司
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
广州珠江投资管理有限公司	母公司之控股子公司
广州江颐养老服务有限公司	母公司之控股子公司
广州南实投资有限公司	母公司之控股子公司
广州聚广投资发展有限公司	母公司之控股子公司
广州聚诚投资发展有限公司	母公司之控股子公司
湖南武高科房地产开发有限公司	母公司之控股子公司
江苏交科能源科技发展有限公司	母公司之控股子公司
合肥泊界停车管理有限公司	母公司之控股子公司
广州市广隆房地产有限公司东莞分公司	母公司之控股子公司
广州臻实科技有限公司	母公司之控股子公司
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	母公司之控股子公司
广州市建设工程拆迁有限公司	母公司之控股子公司
苏交科（广州）交通规划设计有限公司	母公司之控股子公司
广州市海珠区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	母公司之控股子公司
广州安居服务管理有限公司	母公司之联营企业
广州安居住房置业有限公司	母公司之联营企业
广州农村商业银行股份有限公司	母公司之联营企业
广州市城德房地产开发有限公司	母公司之联营企业
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	母公司之联营企业
广州安居集团有限公司	母公司之联营企业
广州安居资产经营有限公司	母公司之联营企业
广州安居投资发展有限公司	母公司之联营企业
广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	母公司之合营企业
广州岭实投资开发有限公司	母公司之联营企业
广州海珠区珠江租赁有限公司	母公司之联营企业
广州聚实投资发展有限公司	母公司之合营企业
广州市建筑集团有限公司	母公司之监事姚江在该公司任职监事
广州交易集团有限公司	母公司之董事张琼在该公司任职董事
清远市广州后花园有限公司	母公司之控股子公司

三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	本公司之联营企业及母公司之控股子公司
广州市物业管理行业协会	本公司前任董事廖惠敏在该公司任常务副会长
广东省物业管理行业协会	本公司前任董事廖惠敏在该公司任常务副会长
中国物业管理协会	本公司副董事长在该公司任常务理事
枣庄金声文化产业发展有限公司	子公司的少数股东
阳江市城市投资集团有限公司	子公司的少数股东
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	子公司的少数股东
广州智善物业服务有限公司	子公司的少数股东
陕西万和嘉居物业管理服务有限责任公司	子公司的少数股东
陈康	子公司的少数股东
北京海润中服物业发展有限公司	子公司的少数股东
衢州市体育中心建设运营有限公司	其他关联方
广州城投住房租赁发展投资有限公司	其他关联方
广州安居商业运营有限公司	其他关联方
广州城投白云置业投资有限公司	其他关联方
广州城开投资发展有限公司	其他关联方
广州东湛房地产开发有限公司	其他关联方
广州市盛唐房地产开发有限公司	其他关联方
广东亿华房地产开发有限公司	其他关联方

其他说明

无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

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
广州珠江实业集团有限公司	物业管理费成本、文体运营成本	2,499,241.62	10,340,757.30	否	2,425,002.86
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理费成本	37,222.88			57,634.78
广州珠江商业经营管理有限公司	会议服务费	454,665.05			1,415.09
广州春茂永餐饮管理有限公司	员工餐费	295,904.00			
广州珠江装修工程有限公司	颐德中心装修费	6,530,729.68			
广州市江汇物业经营管理有限公司	物业管理成本	800.00			
广州珠实通投资发展有限公司	水电费	323,597.16			

广州康养集团有限公司	物业管理费成本	46,535.77			1,415,094.36
广州市悦华物业管理有限公司	物业管理费成本	7,283.58			22,020.60
广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	体检服务	91,800.00			11,520.00
广州珠江监理咨询集团有限公司	招标代理服务费用	47,169.81			
广州珠江从城建设发展有限公司	员工团建活动费	1,400.00			
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理费成本				3,016.38
长沙珠江商业管理有限公司	水电费	10,223.65			
湖南珠江实业投资有限公司	水电费	152,143.20			
苏交科集团股份有限公司	采购无形资产	373,337.74			
开封市广珠文化体育建设发展有限公司	场馆能耗费	86,610.96			
广州珠实无忧健康科技有限公司	汽车费用	435.91			
广州珠江建设发展有限公司房产开发分公司	水电费	1,742.09			
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	垃圾清运费、外包服务费	601,415.09			
三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	物业管理费成本	102,563.17			231,076.98
广州市友诚建筑劳务有限公司	物业管理费成本				119,561.58
湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	物业管理费成本				11,095.99
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物业管理费成本	36,800.00			12,920.00
中国物业管理协会	物业管理费成本		不适用	不适用	51,800.00
广州市物业管理行业协会	物业管理费成本	50,000.00	100,000.00	否	46,830.19
广东省物业管理行业协会	物业管理费成本	30,000.00	80,000.00	否	30,500.00
阳江市阳珠城市服务有限公司	物业管理费成本	1,362,553.69	不适用	不适用	
广州安居住房置业有限公司	汽车费用	1,376.16	不适用	不适用	
枣庄金声文化产业发展有限公司	文体运营成本	1,490,384.00	不适用	不适用	1,809,076.40

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市城实投资有限公司	物业管理、文体运营、销售商品	13,056,131.98	16,629,770.97
广州农村商业银行股份有限公司	物业管理	7,912,560.72	5,483,397.39
广州安居住房置业有限公司	物业管理	5,866,092.66	256,961.36
开封市广珠文化体育建设发展有限公司	文体运营	5,232,704.35	
广州聚广投资发展有限公司	物业管理、文体运营	4,877,002.51	
广州市机场安置区物业管理有限公司	物业管理	4,799,038.34	2,028,090.41
广州聚昇投资发展有限公司	物业管理	4,277,284.06	1,987,982.92
广州捷星房地产开发有限公司	物业管理	3,472,863.02	2,972,470.38
广州珠江建设发展有限公司	物业管理	3,296,481.70	3,123,679.08
广州珠江实业集团有限公司	物业管理	3,202,403.74	4,602,733.29
广州市品实房地产开发有限公司	物业管理	2,859,655.30	3,397,132.13
湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	物业管理	2,426,035.24	465,651.98
广州璟逸房地产开发有限公司	物业管理	2,305,554.59	1,192,900.31
广州卓盈房地产开发有限公司	物业管理	2,301,720.07	2,112,538.74
广州芳实房地产开发有限公司	物业管理	2,254,304.87	1,257,054.43
广州南实投资有限公司	物业管理	2,121,786.20	
广州程锦房地产开发有限公司	物业管理、文体运营	2,113,141.02	1,086,025.86
海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	物业管理、销售商品	2,085,567.73	1,283,947.03
广州安居服务管理有限公司	物业管理	2,049,607.78	2,335,278.99
广州华侨房产开发有限公司	物业管理	1,988,466.13	2,382,753.07
广州珠实通投资发展有限公司	物业管理	1,911,457.12	2,074,499.17
广州市煤建有限公司	物业管理	1,698,562.93	2,515,190.94
广州璟润房地产开发有限公司	物业管理	1,528,595.91	840,966.95
广州珠江商业经营管理有限公司	物业管理	1,398,185.90	1,507,682.94
广州安居商业运营有限公司	物业管理	1,345,396.37	
广州市城德房地产开发有限公司	物业管理	1,273,326.27	2,642,074.07
广州城市更新集团有限公司	物业管理、销售商品	1,216,393.99	1,145,363.92
广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	物业管理	1,157,205.18	1,189,888.44
广州珠实地产有限公司	物业管理	1,055,772.48	955,766.37
安徽中侨置业投资有限公司	物业管理	1,047,440.02	1,538,453.25
广州聚诚投资发展有限公司	物业管理	1,032,382.71	
广州市穗华房产开发有限公司	物业管理	1,029,428.15	903,931.65
广州康养集团有限公司	物业管理、销售商品	949,121.23	989,855.70
广州云实房地产开发有限公司	物业管理	924,302.15	361,171.25
广东嘉德丰投资发展有限公司	物业管理	880,867.47	896,148.19
广州珠江产业园投资发展有限公司	物业管理	821,647.47	

广州聚实投资发展有限公司	物业管理	769,282.82	518,011.76
广州珠江监理咨询集团有限公司	物业管理	576,738.03	79,132.08
阳江市阳珠城市服务有限公司	物业管理	532,534.96	
湖南武高科房地产开发有限公司	物业管理	531,126.68	
广州珠水同嘉房地产开发有限公司	物业管理	513,718.56	1,141,212.77
江苏交科能源科技发展有限公司	物业管理	496,856.90	
广州安居投资发展有限公司	物业管理	439,783.02	3,773.58
湖南珠江实业投资有限公司	物业管理	432,935.51	681,058.72
广州安居集团有限公司	物业管理	432,448.14	75,787.74
合肥泊界停车管理有限公司	物业管理	425,960.15	
广州城投白云置业投资有限公司	物业管理	412,431.28	
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	销售商品	395,911.07	
广州世界贸易中心大厦有限公司	物业管理	330,493.97	41,649.42
广州市广隆房地产有限公司	物业管理	229,631.90	234,383.56
广州智联置业投资发展有限公司	物业管理	226,415.10	383,490.58
广州市广隆房地产有限公司东莞分公司	物业管理	223,305.63	
广州聚业投资发展有限公司	物业管理	207,558.41	
广州建业投资控股有限责任公司	物业管理	205,588.27	271,276.44
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	物业管理	158,732.96	627,535.23
广州珠江装修工程有限公司	物业管理	152,330.37	159,632.42
广州好世界综合大厦有限公司	物业管理	150,030.15	4,164.94
中星地产投资（广州）有限公司	物业管理	124,032.72	59,154.00
广州珠江建设发展有限公司房产开发分公司	物业管理	111,790.38	
广州安居资产经营有限公司	物业管理	108,004.72	38,830.19
三亚珠江温泉度假区有限公司	物业管理	106,681.68	106,681.68
广州新侨纪房地产有限公司	物业管理	95,343.51	95,343.51
广州珠江投资管理有限公司	物业管理	76,677.56	102,513.12
广州珠江设计集团有限公司	文体运营	70,283.02	
广州市煤建贸易公司	物业管理	66,368.16	118,139.96
梅州珠实广梅房地产开发有限公司	物业管理	66,037.74	200,324.40
广州珠江家园健康养老服务有限公司	物业管理	47,850.06	7,777.98
广州市江汇物业经营管理有限公司	物业管理	26,569.99	11,106.50
广州市煤建公司联成联店	物业管理	25,363.98	36,837.00
广州城投住房租赁发展投资有限公司	物业管理	24,156.60	21,000.00
广州臻实科技有限公司	物业管理	22,075.49	
湖南新地置业发展有限公司	物业管理	20,061.53	490,196.94
广州城开投资发展有限公司	物业管理	19,646.22	
广州市悦华物业管理有限公司	物业管理	18,460.37	
广州珠实无忧健康科技有限公司	物业管理、文体运营	15,138.50	
广州市煤建公司伟业联店	物业管理	14,396.28	25,117.38
深圳珠江实业有限公司	物业管理	13,862.28	13,862.26
广州南沙区珠江建设项目管理有限公司	物业管理	12,452.82	
广州市建设工程拆迁有限公司	物业管理	9,849.05	
广州交易集团有限公司	物业管理	8,148.12	16,296.24

广州市煤建公司前程联店	物业管理	5, 220. 66	7, 482. 96
广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	物业管理	2, 405. 64	2, 405. 64
广州春茂永餐饮管理有限公司	物业管理	2, 358. 49	
长沙珠江商业管理有限公司	物业管理	2, 131. 01	
广州珠江设计集团有限公司南沙分公司	物业管理	1, 905. 28	
广州珠江南平投资发展有限公司	物业管理	1, 557. 52	
苏交科（广州）交通规划设计有限公司	文体运营	1, 386. 14	
广州江颐养老服务有限公司	物业管理		1, 415. 09
广州珠江设计咨询有限公司	物业管理		15, 753. 54
湖南珠江实业投资有限公司长沙珠江花园酒店管理分公司	物业管理		1, 354. 89
苏交科集团股份有限公司	物业管理		849. 04
枣庄金声文化产业发展有限公司	文体运营		970, 873. 78
广州市穗芳鸿华科技发展有限公司	物业管理		208, 577. 78
广州珠江外资建筑设计院有限公司	物业管理		28, 732. 90
衢州市体育中心建设运营有限公司	文体运营		2, 370, 833. 35
阳江市城市投资集团有限公司	物业管理		1, 981, 059. 98

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
广州珠江发展集团股份有限公司（注 1）	广州珠江商业经营管理有限公司	其他资产托管	2021 年 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	394, 369. 38

关联管理/出包情况说明

☒适用 ☐不适用

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

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：
☐适用 ☒不适用

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	本期发生额					上期发生额				
		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	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
广州城市更新集团有限公司	办公室、停车场租赁			4,171,704.00	276,025.16	20,472,146.06	4,086,738.58		4,301,439.00	0.26	
湖南珠江实业投资有限公司	停车场租赁	1,094,481.30		1,115,000.00			1,096,306.20		1,034,099.38		
广州珠江商业经营管理有限公司	办公室、商铺	97,312.71		1,667,216.48	908,192.80	33,945,371.84	722,973.92		2,028,495.00	54,368.83	10,410,237.14
广州珠江住房租赁发展投资有限公司	停车场租赁			102,060.00	2,744.70		413,298.45		6,122,016.00	330,724.42	
广州城投住房租赁发展投资有限公司	停车场租赁						354,120.00				
中星地产投资（广州）有限公司	停车场租赁						128,571.42				
广州市安厦房地产开发有限公司	住宅租赁	23,745.00		11,745.00			22,470.00		22,470.00		
广州华侨房产开发有限公司	办公室、停车场租赁	5,142.84		817,749.96	91,367.10		18,805.70		832,095.96	122,309.16	
广州世界贸易中心大厦有限公司	仓库租赁			50,520.00	6,320.53		17,768.55		116,991.00	11,162.92	63,799.30
广州市穗华房产开发有限公司	办公室、停车场租赁	10,411.57		751,018.98	83,263.43		10,348.57		750,955.98	111,461.12	
广州珠江实业集团有限公司	办公室、停车场租赁			1,155,660.00	43,671.32				2,416,560.00	182,148.00	12,994,170.71
广州世界贸易中心大厦有限公司	办公室租赁			161,271.58	10,589.33						

广州新侨纪房地 产有限公司	停车场租赁			60,699.96	6,827.08				60,699.96	9,139.10	
广州新侨纪房地 产有限公司	办公室	14,348.58	15,066.01	7,174.29							
广州安居住房置 业有限公司	办公室、商 铺租赁	756,554.13		4,179,993.00	68,011.62				194,897.00	35,898.27	
广州安居商业运 营有限公司	广州越秀区 直管公房服 务中心场地			210,675.10	4,866.04						

关联租赁情况说明
√适用 □不适用

（1）珠江股份、珠江城服和珠江文体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 2001 房地产，租赁期限 2026 年 1 月 1 日至 2035 年 12 月 31 日，建筑面积 1,439.7402 平方米，其中：珠江股份租金 152,612.46 元/月（含税），珠江城服租金 151,172.72 元/月（含税），珠江文体 149,732.98 元/月（含税）。

（2）广州市东建物业管理有限公司承租广州城市更新集团有限公司位于广州市海珠区新港中路 539 号赤岗综合楼车库（共计 50 个车位）、广州市白云区梓元岗路 73 号走马岗综合楼车库（共计 63 个车位）、广州市海珠区东晓路明珠大街 68 号悦龙阁车库（共计 50 个车位）、广州市越秀区人民北路 668 号蓝宝石大厦车库（共计 48 个车位）、广州市海珠区海联路 9 号东晓轩车库（共计 40 个车位）、广州市海珠区仲恺路 502 号佳滨苑车库（共计 245 个车位）、广州市天河区珠江嘉苑嘉苑北一街 10 号 11 号 12 号地下 1 层 B101 等作为地下停车库使用（共计 1323 个车位）作为车场经营使用，租赁期限自 2026 年 1 月至 2028 年 6 月，租金为 690,929 元/月，2028 年 7 月至 2028 年 12 月，租金为 278,229 元/月。

（3）广州珠江城市管理服务集团股份有限公司南粤分公司承租由广州珠江住房租赁发展投资有限公司位于广州市白云区南悦花苑保障房小区范围内 5 个地下车库地址分别：西二街 1、2、3 号地下一层 B101（一期 A 区，193 个车位），西一街 4-10 号地下一层 B101（一期 B 区，489 个车位），中一街 2、4 号地下一层 B101、地下二层 B201（一期 C 区，893 个车位），涌边巷 4、5、6 号地下一层 B101、地下二层 B201（二期北区，255 个车位），东一街 1、3、5、7 号地下一层 B101、地下二层 B201（二期南区，1081 个车位），建筑面积分别为 8,395.717m²、18,345.3859m²、40,788.7536m²、14,415.7554m²、44,460.5453m²，租金为 346,256 元/月。2024 年 10 月 1 日起，计费车位数量由原约定的 2,278 个调整为 2,554 个，乙方应向甲方交纳的车位使用费

由原协议约定的 346,256 元/月调整为 388,208 元/月。2025 年 9 月 1 日起,计费车位数量由原约定的 2,554 个调整为 2,772 个,乙方应向甲方交纳的车位使用费由原协议约定的 388,208 元/月调整为 421,344 元/月。

(4)广州市东建物业管理有限公司承租广州城市更新集团有限公司位于广东省广州市天河区珠江嘉苑嘉苑北一街 10 号 11 号 12 号地下 1 层 B101 等作为地下停车库使用,建筑面积(无)平方米,共计 1,323 个车位北区 970 个,南区 353 个。租赁期期限 2026 年 1 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日,租金为 412,700 元/月。

(5)广州珠江城市管理服务集团股份有限公司停车场分公司承租广州珠江实业集团有限公司位于大华街(越秀区应元路大华街 16、18 号地下室车库)42 个车位、豆腐寮(越秀区应元路豆腐寮 44、46、48 号地下停车场)22 个车位、金桂园(白云区解放北路 1408 号地下层 A 区)17 个、体育花园(白云区白云大道蓝天路体育七街 2、4 号地下一层)45 个车位、鹅潭湾(荔湾区濠口大街 8 号负一二层)255 个车位、岭南公馆(白云区云城东路 895 号地下 1 层、897 号地下 1 层)154 个车位作为停车场用途,租赁期期限 2025 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,租金为 150,580 元/月。

(6)广州珠江城市管理服务集团股份有限公司第六分公司承租由广州珠江住房租赁发展投资有限公司分别位于广州市白云区石井大道南东、西两侧,地址(暂定名):东环街 1-6 号(东区一标段)负一负二层、西环街 1-5 号(西区二标段),规划车位分别为 1,286 个、927 个,建筑面积分别为 52,048.8 平方米、38,983.1 平方米,2023 年 6 月-2024 年 8 月租金为 98,880 元/月。2024 年 9 月-2026 年 5 月增加计费车位 299 个,租金调整为 194,560 元/月。

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方

☐适用 ☒不适用

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用**(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				
广州智善物业服务 有限公司	2,250,000.00	2025 年 5 月	2027 年 5 月	借 款 年 利 率 3.41%，原 2026 年 5 月到期，展 期至 2027 年 5 月

注 1：本公司孙公司广州珠实智美环境服务有限公司 2025 年从关联方广州智善物业服务有
限公司拆入资金 225 万元。

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

(6) 关联方资产转让、债务重组情况☐适用 ☒不适用**(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	164.72	237.63

(8) 其他关联交易☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

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

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1) 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市城实投资有限公司	26,284,701.14	1,395,454.85	25,815,319.91	1,401,946.36
应收账款	衢州市体育中心建设运营有限公司	25,151,708.75	3,643,518.44	24,641,560.00	3,618,011.00
应收账款	开封市广珠文化体育建设发展有限公司	16,213,333.32	810,666.67	10,666,666.70	533,333.34
应收账款	广州珠江建设发展有限公司	14,145,766.27	759,292.19	13,031,408.56	709,499.21
应收账款	枣庄金声文化产业发展有限公司	9,990,000.00	1,697,000.00	9,990,000.00	1,697,000.00
应收账款	广州安居住房置业有限公司	6,688,027.08	335,859.10	2,947,637.72	147,381.89
应收账款	广州农村商业银行股份有限公司	5,267,897.84	263,394.89	1,661,942.21	83,097.11
应收账款	广州聚广投资发展有限公司	4,341,469.91	217,073.50		
应收账款	广州卓盈房地产开发有限公司	4,110,468.71	205,523.43	3,535,097.15	180,581.25
应收账款	广州珠实通投资发展有限公司	3,651,150.92	184,713.02	2,505,150.58	127,413.01
应收账款	广州芳实房地产开发有限公司	3,487,117.09	174,355.86	2,633,767.38	134,718.82
应收账款	广州安居服务管理有限公司	3,431,023.41	171,551.18	2,479,296.34	123,964.82
应收账款	广州捷星房地产开发有限公司	3,079,018.50	153,950.92	1,566,323.48	78,316.17
应收账款	广州市机场安置区物业管理有限公司	2,763,236.24	138,161.81	1,545,100.33	78,503.51
应收账款	广州市品实房地产开发有限公司	2,732,665.14	142,922.65	4,859,133.74	287,803.80
应收账款	广州南实投资有限公司	2,598,780.76	129,939.04	1,129,803.72	53,890.19
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	2,488,306.14	124,415.30	1,445,345.47	72,267.27
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司	2,361,714.12	118,085.70	1,071,273.03	53,563.65
应收账款	广州聚昇投资发展有限公司	2,173,530.68	108,676.54	490,256.36	24,512.82
应收账款	广州市煤建有限公司	2,073,701.47	103,685.07	273,224.76	13,661.24
应收账款	广州璟逸房地产开发有限公司	1,827,758.45	91,387.92	665,018.16	33,250.90
应收账款	广州璟润房地产开发有限公司	1,620,555.89	81,040.01	474,379.72	23,731.20
应收账款	广州市穗华房产开发有限公司	1,548,152.77	77,407.64	931,686.48	46,584.33

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	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	1,420,358.65	71,017.93	1,244,902.90	62,245.15
应收账款	广州珠江实业集团有限公司	1,330,866.59	66,543.33		
应收账款	安徽中侨置业投资有限公司	1,142,164.21	57,108.21		
应收账款	广州珠实地产有限公司	967,822.20	68,255.67	1,267,953.86	83,262.24
应收账款	广东嘉德丰投资发展有限公司	901,529.89	45,076.49	436,838.93	21,841.95
应收账款	广州华侨房产开发有限公司	859,251.06	42,962.55	42,681.85	2,134.09
应收账款	广州云实房地产开发有限公司	702,686.44	35,134.32	489,000.00	24,450.00
应收账款	广州珠江产业园投资发展有限公司	661,534.84	33,076.74		
应收账款	广州安居集团有限公司	636,579.46	31,828.97	473,554.46	23,677.72
应收账款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	626,650.67	46,399.35	970,827.47	104,027.40
应收账款	广州程锦房地产开发有限公司	594,986.67	29,749.34	311,633.87	15,581.69
应收账款	广州城投白云置业投资有限公司	594,072.16	29,703.61	156,895.00	7,844.75
应收账款	广州安居投资发展有限公司	513,704.86	25,685.24	364,744.86	18,237.24
应收账款	广州市城德房地产开发有限公司	467,362.37	23,368.12	2,565,014.77	188,250.74
应收账款	合肥泊界停车管理有限公司	465,647.76	23,282.39	14,130.00	706.50
应收账款	广州聚诚投资发展有限公司	457,105.44	22,855.27		
应收账款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	396,995.20	19,849.76	206,668.54	10,333.43
应收账款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	394,827.77	19,741.39		
应收账款	广州智联置业投资发展有限公司	379,000.00	18,950.00	139,000.00	6,950.00
应收账款	广州珠江科创投资发展有限公司	376,181.00	18,809.05	376,181.00	18,809.05
应收账款	广州聚实投资发展有限公司	353,217.41	17,660.87	761,353.51	38,067.68
应收账款	湖南珠江实业投资有限公司	342,885.00	17,144.26	271,468.20	13,573.43
应收账款	广州安居商业运营有限公司	340,642.48	17,032.13	71,925.16	3,596.27
应收账款	湖南武高科房地产开发有限公司	289,347.74	14,467.39		

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	广州世界贸易中心大厦有限公司	267,157.20	13,357.86		
应收账款	广州珠江监理咨询集团有限公司	266,023.82	13,301.19	156,000.00	7,800.00
应收账款	广州建业投资控股有限责任公司	265,849.08	13,292.45	47,925.50	2,396.28
应收账款	广州康养集团有限公司	210,795.76	10,539.79		
应收账款	广州珠水同嘉房地产开发有限公司	202,266.70	10,113.34	93,637.85	4,681.89
应收账款	广州好世界综合大厦有限公司	150,715.32	7,535.77		
应收账款	广州聚业投资发展有限公司	121,321.07	6,066.05		
应收账款	广州珠江建设发展有限公司房产开发分公司	118,497.81	11,849.78		
应收账款	江苏交科能源科技发展有限公司	114,967.00	5,748.35		
应收账款	广州斯博瑞酒店有限公司从化分公司	110,508.51	88,406.81	110,508.51	88,406.81
应收账款	广州珠江投资管理有限公司	96,375.49	4,818.77	15,097.26	754.86
应收账款	广州市煤建贸易公司	86,907.18	4,345.36	16,556.89	827.84
应收账款	广州安居资产经营有限公司	75,760.00	3,788.00	21,705.00	1,085.25
应收账款	广州新侨纪房地产有限公司	66,949.33	3,347.47		
应收账款	广州市广隆房地产有限公司	64,440.00	3,222.00	64,440.00	3,222.00
应收账款	广州城市更新集团有限公司	60,433.65	17,967.59	74,081.25	18,649.97
应收账款	三亚珠江温泉度假区有限公司	37,694.20	1,884.71		
应收账款	广州市煤建公司联成联店	33,393.69	1,669.68	6,507.87	325.39
应收账款	中星地产投资（广州）有限公司	21,385.78	1,069.29		
应收账款	广州市煤建公司伟业联店	16,934.05	846.70	1,674.00	83.70
应收账款	广州珠江装修工程有限公司	15,851.40	792.57	1,050.00	52.50
应收账款	深圳珠江实业有限公司	14,694.00	734.70		
应收账款	阳江市阳珠城市服务有限公司	14,240.00	712.00		
应收账款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	13,206.00	660.30	12,505.00	625.25
应收账款	广州城开投资发展有限公司	12,015.00	600.75		
应收账款	广州交易集团有限公司	11,516.00	575.80	2,879.00	143.95

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广州市悦华物业管理有限公司	9,000.00	450.00		
应收账款	广州市煤建公司前程联店	6,855.90	342.80	1,321.99	66.10
应收账款	广州市建设工程拆迁有限公司	4,176.00	208.80		
应收账款	广州珠江设计集团有限公司南沙分公司	2,019.60	100.98		
应收账款	广州市江汇物业经营管理有限公司	1,907.52	95.38		
应收账款	广州珠江南平投资发展有限公司	1,760.00	88.00		
应收账款	广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	425.00	21.25		
应收账款	广州珠江设计集团有限公司			447,000.00	22,350.00
应收账款	湖南新地置业发展有限公司			187,787.07	9,389.35
应收账款	海南珠江国际置业有限公司			36,072.84	1,803.64
应收账款	梅州珠实广梅房地产开发有限公司			35,000.00	1,750.00
其他应收款	广州东湛房地产开发有限公司	335,918,621.48	307,155,061.48	335,918,621.48	307,155,061.48
其他应收款	广东亿华房地产开发有限公司	21,177,445.97	21,177,445.97	21,177,445.97	21,177,445.97
其他应收款	广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67	5,028,221.67
其他应收款	广州安居住房置业有限公司	1,631,254.00	319,557.40	621,360.00	31,068.00
其他应收款	广州城市更新集团有限公司	1,536,490.00	114,045.00	1,511,090.00	76,625.50
其他应收款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	826,172.58	625,302.33	1,830,016.00	913,489.20
其他应收款	广州云实房地产开发有限公司	346,644.97	17,332.25		
其他应收款	赣州珠江体育文化发展有限公司	233,847.78	11,692.39		
其他应收款	广州珠江实业集团有限公司	209,898.01	54,967.52	181,008.86	53,523.06
其他应收款	广州世界贸易中心大厦有限公司	101,529.99	3,732.90	46,681.00	990.45
其他应收款	广州交易集团有限公司	100,000.00	5,000.00		
其他应收款	广州市穗华房产开发有限公司	92,000.00	55,600.00	92,000.00	55,600.00
其他应收款	广州春茂永餐饮管理有限公司	61,212.62	3,060.63		

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	59,020.00	5,902.00	59,020.00	5,902.00
其他应收款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	50,000.00	3,000.00	45,000.00	2,750.00
其他应收款	广州建业投资控股有限责任公司	42,000.00	14,892.00	42,000.00	14,892.00
其他应收款	广州珠实无忧健康科技有限公司	35,304.76	1,765.24	20,058.23	1,002.91
其他应收款	合肥泊界停车管理有限公司	20,841.34	1,042.07		
其他应收款	广州捷星房地产开发有限公司	20,000.00	10,000.00	20,000.00	10,000.00
其他应收款	广州市机场安置区物业管理有限公司	9,233.88	2,770.16	9,233.88	2,770.16
其他应收款	广州市安厦房地产开发有限公司	7,490.00	749.00	7,490.00	749.00
其他应收款	长沙珠江商业管理有限公司	6,500.00	325.00	6,500.00	325.00
其他应收款	广州华侨房产开发有限公司	5,538.00	5,538.00	5,538.00	5,538.00
其他应收款	广州珠江商业经营管理有限公司	5,028.43	251.42		
其他应收款	广州珠江装修工程有限公司	4,481.25	224.06	350.00	17.50
其他应收款	广州安居服务管理有限公司	2,835.49	141.77		
其他应收款	广州市广隆房地产有限公司	3,409.71	340.97	3,409.71	340.97
其他应收款	广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	83.90	4.20		
其他应收款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区			131,859.55	6,592.98
其他应收款	阳江市阳珠城市服务有限公司			23,645.81	1,182.29

(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	枣庄金声文化产业发展有限公司	6,726,842.03	6,370,495.50
应付账款	广州珠江装修工程有限公司	6,699,882.38	
应付账款	广州珠江实业集团有限公司	2,792,630.02	1,142,560.00
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司	2,776,650.89	1,303,014.43
应付账款	广州市建筑集团有限公司	1,409,800.00	1,409,800.00
应付账款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	874,650.06	583,100.04

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	广州市荔湾区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	834,690.00	924,762.22
应付账款	广州珠实地产有限公司	757,733.09	604,504.74
应付账款	广州安居住房置业有限公司	592,797.87	
应付账款	遵义珠江体育文化发展有限公司	552,540.26	550,637.45
应付账款	广州珠江建设发展有限公司	486,332.78	486,332.78
应付账款	广州市建设工程拆迁有限公司	475,473.08	
应付账款	广州珠江商业经营管理有限公司	430,654.03	434,925.80
应付账款	苏交科集团股份有限公司	296,803.50	
应付账款	广州智善物业服务有限公司	241,765.50	241,765.50
应付账款	广州珠建工程造价咨询有限公司	231,829.11	231,829.11
应付账款	广州珠江商业经营管理有限公司长沙分公司	177,500.00	70,000.00
应付账款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	164,175.01	20,059.62
应付账款	湖南珠江实业投资有限公司洋湖分公司	87,723.00	87,723.00
应付账款	广州春茂永餐饮管理有限公司	58,670.00	
应付账款	广州珠江监理咨询集团有限公司	50,000.00	
应付账款	广州珠江南平投资发展有限公司	42,647.28	57,850.80
应付账款	广州世界贸易中心大厦有限公司	23,169.93	
应付账款	海南珠江国际置业有限公司三亚珠江花园酒店	21,200.00	
应付账款	广州市安厦房地产开发有限公司	15,915.00	
应付账款	长沙珠江商业管理有限公司	976.53	1,643.93
应付账款	衢州市体育中心建设运营有限公司		281,027.43
应付账款	陕西万和嘉居物业管理服务有限公司		1,693,750.95
应付账款	阳江市阳珠城市服务有限公司		1,343,985.30
应付账款	广州市江汇物业经营管理有限公司		19,153.50
应付账款	广州安居服务管理有限公司		39,000.00
应付账款	广州市友诚建筑劳务有限公司		26,010.31
应付账款	广州市悦华物业管理有限公司		1,192.61
应付账款	广州康养集团有限公司		600.00
其他应付款	广州珠江实业集团有限公司	13,059,018.00	13,055,218.00
其他应付款	广州珠江城市管理服务集团股份有限公司工会委员会	3,529,491.78	3,457,243.58
其他应付款	广州安居住房置业有限公司	2,566,216.97	3,026,208.00
其他应付款	广州智善物业服务有限公司	2,252,131.25	2,250,000.00
其他应付款	赣州珠江体育文化发展有限公司	2,000,000.00	
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司	1,707,883.76	1,710,618.67
其他应付款	北京海润中服物业发展有限公司	1,535,160.75	555,160.75
其他应付款	陈康	1,523,781.93	1,523,781.93
其他应付款	广州市城实投资有限公司	949,698.34	600,206.10
其他应付款	广州农村商业银行股份有限公司	833,262.45	265,151.29
其他应付款	广州珠江建设发展有限公司房产开发分公司	708,955.98	708,955.98
其他应付款	广州建业投资控股有限责任公司	485,236.55	438,112.66

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	广州珠实通投资发展有限公司	437,030.34	113,433.18
其他应付款	广州珠江商业经营管理有限公司	432,155.73	
其他应付款	广州市广隆房地产有限公司	200,000.00	
其他应付款	广州珠江装修工程有限公司	193,580.84	56,400.00
其他应付款	广州珠实无忧健康科技有限公司	175,320.40	
其他应付款	广州春茂永餐饮管理有限公司	130,026.50	
其他应付款	遵义珠江体育文化发展有限公司	87,449.31	
其他应付款	广州岭实投资开发有限公司	81,598.84	81,598.84
其他应付款	三亚珠江温泉度假区有限公司珠江南田温泉度假区	74,111.35	16,564.94
其他应付款	广州珠江家园健康养老服务有限公司	55,813.25	
其他应付款	广州珠江住房租赁发展投资有限公司	39,608.89	32,508.27
其他应付款	安徽中侨置业投资有限公司	29,538.23	5,004,638.02
其他应付款	广州珠江科创投资发展有限公司	17,090.00	17,090.00
其他应付款	广州世界贸易中心大厦有限公司	12,680.00	
其他应付款	广州市江汇物业经营管理有限公司	6,480.00	6,480.00
其他应付款	广州市东建鹏程经济发展有限公司	4,364.00	4,364.00
其他应付款	广州市安厦房地产开发有限公司	2,964.00	2,964.00
其他应付款	广州珠江投资管理有限公司	2,380.72	2,380.72
其他应付款	长沙珠江商业管理有限公司	2,000.00	3,500.00
其他应付款	广州市白云区珠实无忧卫生服务护理站有限公司	2,000.00	2,000.00
其他应付款	广州珠江监理咨询集团有限公司	1,731.31	
其他应付款	广州城投住房租赁发展投资有限公司	863.21	863.21
其他应付款	广州海珠区珠江租赁有限公司	679.93	679.93
其他应付款	广州市物业管理行业协会	420.00	420.00
其他应付款	广州珠江产业园投资发展有限公司	76.70	
其他应付款	广州市海珠区珠实无忧卫生服务护理站有限公司		105,806.78
其他应付款	广州聚实投资发展有限公司		983.55
合同负债	广州市城实投资有限公司	1,438,208.42	1,438,208.42
合同负债	广州卓盈房地产开发有限公司	343,352.61	343,352.61
合同负债	广州芳实房地产开发有限公司	270,013.28	270,013.28
合同负债	广州聚广投资发展有限公司	154,484.27	
合同负债	广州聚诚投资发展有限公司	67,504.11	
合同负债	广州珠江商业经营管理有限公司	15,702.42	7,137.44
合同负债	广州珠江实业集团有限公司	13,114.38	
合同负债	广州珠实无忧健康科技有限公司	12,416.18	
合同负债	广州安居服务管理有限公司	59.34	59.34
合同负债	广州康养集团有限公司		106,365.71
合同负债	广州云实房地产开发有限公司		179,576.08

(3) 其他项目

☐适用 ☒不适用

7、 关联方承诺

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☐适用 ☒不适用

十五、股份支付

1、 各项权益工具

(1) 明细情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☒不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

☐适用 ☒不适用

4、 本期股份支付费用

☐适用 ☒不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

☐适用 ☒不适用

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十六、承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

☐适用 ☒不适用

2、 或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

☒适用 ☐不适用

1. 诉讼事项

(1) 广州东湛房地产开发有限公司

截至 2026 年 6 月 30 日，该系列纠纷案共计 98 宗，共有 97 宗诉讼涉及珠江股份债权抵押物。

法院共判决珠江股份涂销 53 套房产，驳回小业主涂销及办证诉求 24 宗，小业主撤诉 16 宗，调解

结案 1 宗，判决支持小业主解除买卖合同 2 宗，该事项对公司与广州东湛房地产开发有限公司的债权减值无影响。

2. 履约保函情况

(1) 2024 年 4 月 19 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 401,400.00 元的见索即付履约保函，为本公司与中共肇庆市委党校于 2023 年 12 月 21 日签订的编号为 441201-2023-03487 的《2024-2026 年度中共肇庆市委党校综合物业管理服务采购项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 12 月 31 日。

(2) 2023 年 12 月 6 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 100,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与东莞市机关事务管理局于 2023 年 9 月 20 日签订的《东莞市机关二号大院食堂餐饮服务采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 9 月 30 日。

(3) 2025 年 1 月 14 日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 496,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市白云山鸣春谷景区管理中心于 2024 年 12 月 10 日签订的编号为鸣合【2024】-12-002 的《政府采购项目合同书》（城维计划-后勤服务人员经费项目）中相关履约义务提供担保，有效期至 2027 年 4 月 30 日。

(4) 2025 年 1 月 14 日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 100,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与东莞市机关事务管理局于 2024 年 12 月 09 日签订的编号为 2024HTBZK017 的《东莞市机关事务管理局市民服务中心食堂餐饮服务采购合同》（市民服务中心食堂第三方餐饮服务项目）中相关履约义务提供担保，有效期至 2027 年 12 月 31 日。

(5) 2025 年 3 月 11 日，本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 299,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市荔湾区博物馆于 2025 年 1 月 9 日签订的编号为 CZ2024-5335 号的《广州市政府采购合同》（广州十三行博物馆 2025 年至 2026 年物业管理服务采购项目）中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 12 月 31 日。

(6) 2025 年 5 月 19 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 2,288,000.00 元的见索即付履约保函，为本公司与广州交投发展控股有限公司于 2025 年 2 月 14 日签订的编号为交投发展采字[2025]3 号的《智通广场 2025-2025 年度安保、保洁服务外包采购合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2028 年 3 月 31 日。

(7) 2025 年 6 月 26 日，本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 174,994.84 元的见索即付履约保函，为本公司与广州市白云山云溪景区管理中心于 2025

年6月18日签订的编号为CS2025-收(服务)03494的《政府采购项目合同书》中相关履约义务提供担保,有效期至2026年7月31日。

(8) 2025年7月23日,本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币10,481.00元的见索即付履约保函,为本公司与广州市白云山云溪景区管理中心于2025年6月30日签订的编号为白云溪合【20025】06-01号的《其他运行经费-饭堂后勤服务合同》中相关履约义务提供担保,有效期至2026年7月31日。

(9) 2025年9月12日,本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币206,886.00元的见索即付履约保函,为本公司与广州市白云山云台景区管理中心于2025年8月22日签订的编号为云台合2025-079的《广州市政府采购合同(城维计划-后勤服务人员经费)项目合同》中相关履约义务提供担保,有效期至2026年7月31日。

(10) 2025年9月30日,本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币273,528.00元的见索即付履约保函,为本公司与广州市公安局番禺分局于2025年7月23日签订的编号为CZ2025-0453的《广东省政府采购合同书》中相关履约义务提供担保,有效期至2027年9月30日。

(11) 2025年9月28日,本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币267,339.32元的见索即付履约保函,为本公司与广州市人民政府新发展格局研究中心于2025年7月30日签订的编号为S2025-收(服务)04580的《后勤服务合同书(机关运维服务项目)合同》中相关履约义务提供担保,有效期至2026年12月31日。

(12) 2025年10月23日,本公司在华夏银行股份有限公司广州分行黄埔大道支行开具了担保金额为人民币135,060.28元的见索即付履约保函,为本公司与广州市人民公园管理处于2025年9月12日签订的编号为服务外联[2025]23号的《广东省政府采购合同书》中相关履约义务提供担保,有效期至2026年9月14日。

(13) 2025年11月12日,本公司在华夏银行股份有限公司广州分行黄埔大道支行开具了担保金额为人民币250,000.00元的见索即付履约保函,为本公司与广州国际企业孵化器有限公司于2025年9月12日签订的编号为CS2025-收(服务)05608的《广州国际企业孵化器2025-2028年物业管理服务项目合同书》中相关履约义务提供担保,有效期至2028年10月31日。

(14) 2025年11月24日,本公司在华夏银行股份有限公司广州分行黄埔大道支行开具了担保金额为人民币145,015.04元的见索即付履约保函,为本公司与广州发电厂有限公司于2025年9月12日签订的《广州发电厂有限公司2025-2026年度物业管理服务合同》中相关履约义务提供担保,有效期至2026年12月31日。

(15) 2026 年 1 月 15 日, 本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 911, 928. 62 元的见索即付履约保函, 为本公司与国家管网集团广东省管网有限公司于 2026 年 1 月 9 日签订的编号为 HNGD-26-FW12-0001 的《国家管网集团广东省管网有限公司本部 2026 年-2027 年后勤保障业务外包合同》中相关履约义务提供担保, 有效期至 2028 年 1 月 9 日。

(16) 2026 年 2 月 4 日, 本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 83, 964. 52 元的见索即付履约保函, 为本公司与广州珠江公园于 2025 年 12 月 31 日签订的编号为 CS2025-收(服务) 06512_的《广东省政府采购合同书》中相关履约义务提供担保, 有效期至 2027 年 1 月 21 日。

(17) 2026 年 4 月 2 日, 本公司在中国工商银行股份有限公司广州南方支行开具了担保金额为人民币 158, 400. 00 元的见索即付履约保函, 为本公司与广州市公安局番禺分局于 2025 年 7 月 15 日签订的编号为 CZ2025-0799 的《广东省政府采购合同书(广州市公安局番禺分局交警大队暨广州市公安局交通警察支队番禺大队 2025-2027 年物业管理服务采购项目)合同》中相关履约义务提供担保, 有效期至 2027 年 9 月 30 日。

(18) 2026 年 4 月 30 日, 本公司在中国建设银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 5, 401. 69 元的见索即付履约保函, 为本公司与中国人民解放军 32575 部队海口军事代表室于 2026 年 2 月 28 日签订的编号为 2026-JQGTGZ-FC6004(00)-物业-0020784 的《中国人民解放军 32575 部队物业管理社会化保障服务合同》中相关履约义务提供担保, 有效期至 2029 年 1 月 31 日。

(19) 2015 年 11 月 3 日, 公司在中国银行股份有限公司广州番禺支行开具了担保金额为人民币 1, 890, 000. 00 元的见索即付履约保函, 为公司与广州市番禺区体育局于 2014 年 8 月 19 日签订《广州亚运城综合体育馆运营管理合同》中相关履约义务提供担保, 有效期至 2026 年 8 月 11 日。

(20) 2022 年 6 月 20 日, 公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 1, 000, 000. 00 元的见索即付履约保函, 公司与五莲县教育和体育局于 2022 年 3 月 20 日签订《五莲县第 25 届省运会体育场馆运营管理(含省运会赛事保障)服务采购项目》中相关履约义务提供担保, 有效期至 2027 年 12 月 31 日。

(21) 2022 年 10 月 8 日, 公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 10, 000, 000. 00 元的见索即付履约保函, 公司与昆明呈贡广工建设有限公司于 2022 年 7 月 14 日签订《云南省昆明市呈贡区文体活动中心 PPP 项目委托运营维护管理合同》中相关履约义务

提供担保，有效期至 2028 年 9 月 30 日。

(22) 2022 年 12 月 2 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 15,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与科城运营管理(温州)有限公司（原名：温州中建科工奥体项目管理有限公司）于 2021 年签订《瓯海奥体龙舟运动中心 PPP 项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2037 年 11 月 30 日。

(23) 2022 年 12 月 2 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 15,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与科城运营管理(温州)有限公司（原名：温州中建科工奥体项目管理有限公司）于 2021 年签订《瓯海奥体龙舟运动中心 PPP 项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2037 年 11 月 30 日。

(24) 2024 年 1 月 26 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 1,495,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与汕头市东部城市经济带建设开发管理中心于 2023 年 12 月 30 日签订《汕头体育中心运营服务项目（广东省政府采购）合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2029 年 1 月 30 日。

(25) 2024 年 8 月 5 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 150,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与晋江中运体育建设发展有限公司于 2019 年签订《晋江市第二体育中心项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 8 月 5 日。

(26) 2024 年 12 月 6 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 210,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与汕尾高新技术产业开发区管理委员会于 2024 年 11 月 29 日签订《汕尾高新区亚洲文体中心运营服务项目（广东省政府采购）合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2029 年 12 月 31 日。

(27) 2025 年 3 月 10 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 3,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与丽水南城新区投资发展有限公司于 2025 年 3 月 10 日签订《丽水南城运动综合体委托运营项目采购合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2030 年 3 月 31 日。

(28) 2025 年 3 月 19 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 80,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与广州市群众体育指导中心于 2025 年 3 月 19 日签订《2025-2026 年“群体通”委托运行服务项目（广东省政府采购）合同书》中相关履约义务提供担保，有效期至 2027 年 3 月 10 日。

(29) 2025 年 7 月 31 日，公司在上海浦东发展银行股份有限公司广州分行开具了担保金额

为人民币 251,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与惠州仲恺高新区管理委员会教育文化卫生健康局于 2025 年 4 月签订《惠州仲恺高新技术产业开发区体育馆及星恺大剧院公共资源有偿使用合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2026 年 7 月 30 日。

(30) 2025 年 11 月 3 日，公司在上海浦东发展银行股份有限公司广州分行开具了担保金额为人民币 2,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与广州市芳村工人文化宫（广州市工人体育场）于 2025 年 6 月 13 日签订《广州市芳村工人文化宫（广州市工人体育场）游泳场合作项目合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2028 年 11 月 2 日。

(31) 2026 年 2 月 4 日，公司中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 60,000,000.00 元的见索即付履约保函，为公司与衢州市大花园文体产业发展有限公司于 2026 年 1 月 22 日签订《衢州市体育中心项目委托运营维护服务合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2027 年 2 月 28 日。

(32) 2026 年 4 月 14 日，公司在中国银行股份有限公司广州白云支行开具了担保金额为人民币 66,897.26 元的见索即付履约保函，为公司与广州市白云区教育局于 2026 年 3 月 18 日签订的《学校体育场地租赁合同》中相关履约义务提供担保，有效期至 2032 年 9 月 18 日。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、 重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、 资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、 年金计划

☐适用 ☒不适用

5、 终止经营

☐适用 ☒不适用

6、 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

☒适用 ☐不适用

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

(2) 报告分部的财务信息

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	物业管理业务	文体运营业务	房地产出租及其他业务	分部间抵销	合计
一、营业收入	625,317,659.75	146,054,617.13	5,365,831.08	7,307,657.59	769,430,450.37
二、营业成本	535,773,041.77	106,609,621.10	3,109,988.10	4,408,254.64	641,084,396.33
三、税金及附加	3,127,976.35	757,756.14	700,408.68		4,586,141.17
四、销售费用		5,841,849.77			5,841,849.77
五、管理费用	50,774,180.58	27,726,395.53	8,211,492.50	2,894,779.94	83,817,288.67
六、财务费用	1,220,684.70	1,924,522.28	-781,489.18	16,270.89	2,347,446.91

七、对联营企业和合营企业的投资收益	169,919.32	1,787,501.20			1,957,420.52
八、信用减值损失	-11,364,659.46	-12,588.04	-207,040.26		-11,584,287.76
九、利润总额	24,217,781.44	252,035.84	-4,515,138.85	15,075.05	19,939,603.38
十、所得税费用	3,686,736.04	557,003.49	-41,403.79	-929.55	4,203,265.29
十一、净利润	20,531,045.40	-304,967.65	-4,473,735.06	16,004.60	15,736,338.09
十二、资产总额	1,086,513,215.59	616,841,093.07	1,242,026,397.61	733,995,442.16	2,211,385,264.11
十三、负债总额	526,450,418.67	250,629,150.01	174,681,780.08	68,065,186.78	883,696,161.98

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

☐适用 ☒不适用

(4) 其他说明

☐适用 ☒不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

☐适用 ☒不适用

8、 其他

☒适用 ☐不适用

(1) 广州东湛房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2018 年第四季度，东湛公司开始出现利息逾期支付的情况。2026 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）账面价值 2,876.36 万元。

2025 年度，公司结合项目实际推进及收款情况、以及行使代位权的进展情况，对东湛公司的股权及剩余债权投资进行减值测试：根据公司委托广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司出具的以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日的评估报告（财兴资评字（2026）第 034 号）结果显示，公司持有对东湛公司债权的可收回金额为 2,893.93 万元。虽可收回金额高于 2024 年 12 月 31 日的账面净值，但由于实际执行存在较大不确定性，基于谨慎考虑，公司于 2025 年末转回相关减值准备，待后续实际执行结果确定再进行相应处理。截至 2026 年 6 月 30 日，本公司认为对东湛公司的债权可回收金额未发生变化，2026 年 1-6 月末新增计提其他应收款减值准备金额。

(2) 广州市盛唐房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

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

2026 年 1 月 1 日，公司对盛唐公司已确认股权投资款（长期股权投资）账面净值 0 元，债权投资（一年内到期的非流动资产）账面净值 1,012.93 万元，应收利息（其他应收款）账面净值 0 元。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 2025 年 12 月 31 日为基准日的债权价值分析报告（财兴咨字（2026）第 028 号）结果显示，公司对盛唐公司债权的可收回金额为 2,142.02 万元。虽然可收回金额高于 2025 年 12 月 31 日的账面净值，但由于破产财产的实际执行存在较大不确定性，基于谨慎考虑，公司于 2025 年末转回相关减值准备，待后续实际分配结果确定再进行相应处理。2026 年上半年实际分配结果暂未确定。

(3) 广东亿华房地产开发有限公司项目投资及减值情况说明

2018 年 1 月及 6 月，公司分别签订《广州市景豪坊项目合作合同》及《广州市景豪坊项目合作合同补充协议一》，约定公司以 4,674.00 万元受让广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）41%股权。截至 2026 年 6 月 30 日，累计未偿还代垫费用余额 2,117.74 万元，列示于其他应收款科目。结合亿华公司目前的财务情况，公司对亿华公司代垫款项已全额计提减值准备。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1) 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	223,244.64	495,539.80
1 至 2 年	7,380.00	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	230,624.64	495,539.80

(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	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计 提 比 例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计 提 比 例 (%)	价值
按 单 项 计 提 坏 账 准 备										
其中：										
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	230,624.64	100.00	7,282.93	3.16	223,341.71	495,539.80	100.00	14,866.19	3.00	480,673.61
其中：										
账龄组合	225,544.64	97.80	7,282.93	3.23	218,261.71	495,539.80	100.00	14,866.19	3.00	480,673.61
关联方组 合	5,080.00	2.20			5,080.00					
合 计	230,624.64	100.00	7,282.93	3.16	223,341.71	495,539.80	100.00	14,866.19	3.00	480,673.61

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		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	218,164.64	6,544.93	3.00
1 至 2 年	7,380.00	738.00	10.00
合 计	225,544.64	7,282.93	3.23

组合计提项目：关联方组合

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（%）
1 年以内（含 1 年）	5,080.00		
合 计	5,080.00		

按组合计提坏账准备的说明：
☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	14,866.19		7,583.26			7,282.93
合计	14,866.19		7,583.26			7,282.93

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
广州市越秀区御龙宾馆（普通合伙）	101,629.00		101,629.00	44.07	3,048.87
李振军	30,600.00		30,600.00	13.27	918.00
余振奋	18,089.00		18,089.00	7.84	542.67
马继桥	16,263.00		16,263.00	7.05	487.89
百事佳	9,048.44		9,048.44	3.92	271.45
合计	175,629.44		175,629.44	76.15	5,268.88

其他说明

无

其他说明：

☒适用 ☐不适用

无

2、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	85,531,893.24	31,635,114.04
合计	85,531,893.24	31,635,114.04

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

(5) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐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) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

无

(6) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐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	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	56,563,967.68	4,600,504.32
1 至 2 年	4,608,131.22	4,708,329.57
2 至 3 年	4,010,550.34	3,868,783.47
3 至 4 年	4,049,987.52	4,151,992.06
4 至 5 年	4,327,263.18	5,091,774.96
5 年以上	346,352,655.05	343,592,894.97
合计	419,912,554.99	366,014,279.35

(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	417,634,088.40	363,785,694.85
备用金	623,261.03	593,261.03
保证金及押金	65,613.00	65,613.00
物业维修基金	1,399,579.58	1,399,579.58
代垫款	187,875.42	167,993.33
其他	2,137.56	2,137.56
合计	419,912,554.99	366,014,279.35

(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)	
2026年1月1日余额	372,392.56		334,006,772.75	334,379,165.31
2026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	1,496.44			1,496.44
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2026年6月30日 余额	373,889.00		334,006,772.75	334,380,661.75

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见本节“五、11、（6）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

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

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

（4）坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或核 销	其他变 动	
按单项评估 计提坏账准 备	334,006,772.75					334,006,772.75
按账龄组合 计提坏账准 备	372,392.56	1,496.44				373,889.00
合计	334,379,165.31	1,496.44				334,380,661.75

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

其他说明

无

（5）本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

（6）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期 末余额合计数的 比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
广州东湛房地产开发有 限公司	335,918,621.48	80.00	集团外往来 款	5年以上	307,155,061.48

广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	30,016,500.00	7.15	集团内往来款	1 年以内	-
广州珠江体育文化发展股份有限公司	24,014,666.67	5.72	集团内往来款	1 年以内	-
广东亿华房地产开发有限公司	21,177,445.97	5.04	集团外往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	21,177,445.97
广州市盛唐房地产开发有限公司	5,028,221.67	1.20	集团外往来款	4-5 年、5 年以上	5,028,221.67
合计	416,155,455.79	99.11	/	/	333,360,729.12

(7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、 长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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

(1) 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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
广州珠江投资发展有限公司	18,000,000.00						18,000,000.00	
广州市盛唐房地产开发有限公司		15,612,245.00						15,612,245.00
深圳珠江灏泽投资有限公司	100,000.00						100,000.00	
广州璟源投资有限公司	40,000,000.00					-38,925,800.00	1,074,200.00	
广州珠江城市管理服务集团股份有限公司	377,846,178.22					38,925,800.00	416,771,978.22	
合计	435,946,178.22	15,612,245.00					435,946,178.22	15,612,245.00

其他说明：

本期公司无偿取得广州璟源投资有限公司持有的 5.00%广州珠江城市管理服务集团股份有限公司股权，同步办理对广州璟源投资有限公司等额减资手续。

(2) 对联营、合营企业投资

☐适用 ☒不适用

(3) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,365,831.08	3,092,141.78	5,774,158.07	3,198,047.12
其他业务		17,846.32		16,446.87
合计	5,365,831.08	3,109,988.10	5,774,158.07	3,214,493.99

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型		
物业出租	5,365,831.08	3,092,141.78
其他		17,846.32
按经营地区分类		
广东省	5,365,831.08	3,109,988.10
其他地区		
市场或客户类型		
合同类型		
按商品转让的时间分类		
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	5,365,831.08	3,109,988.10

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,484,184.65	12,499.92
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
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		
合计	1,484,184.65	12,499.92

其他说明：

无

6、其他

☐适用 ☒不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	461,440.51	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	492,676.25	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,484,184.65	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		

项目	金额	说明
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-358,842.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	495,495.08	
减：所得税影响额	232,875.33	
少数股东权益影响额（税后）	15,664.48	
合计	2,326,413.77	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.08	0.01	0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.90	0.01	0.01

3、境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用

4、其他

☐适用 ☒不适用

法定代表人：李超佐

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 25 日

修订信息

☐适用 ☒不适用