

# 广州珠江发展集团股份有限公司

## 审核报告

大信专审字[2024]第 22-00051 号





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

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

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

## 非经常性损益审核报告

大信专审字[2024]第 22-00051 号

广州珠江发展集团股份有限公司全体股东：

### 一、审核意见

我们接受委托，审核了后附的广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月的非经常性损益表明细表。

我们认为，贵公司编制的 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月的非经常性损益表明细表在所有重大方面符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解释性公告第 1 号—非经常性损益（2023 年修订）》的有关规定，公允反映了贵公司 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-6 月的非经常性损益情况。

### 二、形成审核意见的基础

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

我们相信，我们获取的审核证据是充分、适当的，为发表审核意见提供了基础。

### 三、管理层和治理层的责任

按照中国企业会计准则和中国证券监督管理委员会《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（2023 年修订）》的规定编制非经常性损益表明细表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制是贵公司管理层的责任，以使非经常性损益表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

治理层负责监督贵公司非经常性损益表明细表的报告过程。





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

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

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

#### 四、注册会计师的责任

我们的目标是在实施审核工作的基础上对贵公司编制的非经常性损益明细表发表审核意见。

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

- (一)计划和实施审核工作以对非经常性损益明细表是否不存在重大错报获取合理保证。
- (二)在审核过程中，我们实施了包括检查、抽查会计记录等我们认为必要的程序。

#### 五、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供贵公司向特定对象发行股票时使用，不得用作任何其他目的。由于使用不当所造成的成果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。我们同意将本报告作为贵公司向特定对象发行股票的必备文件，随其他文件一起报送并对外披露。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二四年八月二十三日



# 非经常性损益明细表

编制单位：广州珠江发展集团股份有限公司

单位：人民币元

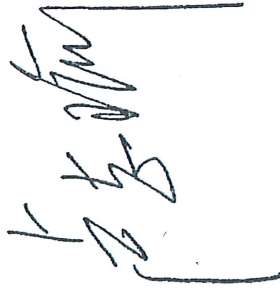
项 目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-582,513.88	2,795,847.47	-9,023,167.23	13,152,338.69
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,526,536.68	3,574,184.13	1,106,982.71	1,365,095.47
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-28,865,603.88	-347,776.72	-27,483,611.70	29,947,078.59
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				1,517,295.60
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		27,171.54		729,993.00
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		15,888,340.19	71,493,034.88	64,790,332.76
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				





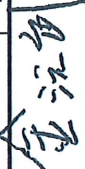
项 目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-365,400.92	3,355,120.32	4,788,445.21	998,464.95
其他符合非经常性损益定义的损益项目		18,978,694.92		
非经营性损益对利润总额的影响的合计	-28,286,982.00	44,271,581.85	40,881,683.87	112,500,599.06
减：所得税影响额	169,827.80	1,270,797.14	1,006,015.04	4,078,617.83
减：少数股东权益影响额	37,966.81	909,144.00	5,785,413.35	8,062,865.55
归属于母公司的非经常性损益影响额	-28,494,776.61	42,091,640.71	34,090,255.48	100,359,115.68

法定代表人：





主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：





# 广州珠江发展集团股份有限公司关于 非经常性损益明细表主要项目说明

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

根据中国证券监督管理委员会《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(2023年修订)》的相关规定, 广州珠江发展集团股份有限公司(以下简称“本公司”)对2021-2023年度以及2024年1-6月非经常性损益明细表中主要项目说明如下:

## 一、非流动性资产处置损益

项 目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
营业外收支中非流动资产处置损益	-7,572.27	3,150.78	-60,819.74	291,304.73
资产处置收益	184,039.67	2,792,696.69	1,248,069.16	148,252.58
处置长期股权投资(含丧失控制权)所产生的投资收益	-758,981.28		-10,210,416.65	12,712,781.38
合 计	-582,513.88	2,795,847.47	-9,023,167.23	13,152,338.69

## 二、政府补助

项 目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
个税手续费返还	139,264.97	183,715.47	621,062.12	30,057.37
政府补贴	685,859.38	1,151,004.39	272,255.63	1,077,602.76
其他税收优惠	701,412.33	2,239,464.27	213,664.96	257,435.34
合 计	1,526,536.68	3,574,184.13	1,106,982.71	1,365,095.47

## 三、除上述各项之外的其他营业外收入和支出

项 目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
营业外收入-罚款违约赔偿	208,355.96	744,310.58	4,862,313.51	2,875,599.11
营业外收入-其他	377,907.70	4,262,379.49	2,243,346.44	603,864.96
营业外支出-罚款及违约金	49,963.72	1,259,986.77	894,720.94	706,222.80
营业外支出-其他	901,700.86	391,582.98	1,422,493.80	1,774,776.32
合 计	-365,400.92	3,355,120.32	4,788,445.21	998,464.95

## 四、其他需要说明的项目

项 目	2024年1-6月	2023年度	2022年度	2021年度
投资性房地产处置损益 <sup>(注)</sup>		18,978,694.92		
合 计		18,978,694.92		

注: 本公司 2023 年度通过非公开协议转让的形式向控股股东广州珠江实业集团有限公司的全资子公司广州珠实地产有限公司转让商业等房地产资产形成的损益计入当期非经常性损



益。

**五、其他需要说明的项目**

无。

广州珠江发展集团股份有限公司

2024年8月23日







# 营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码

91110108590611484C



扫描市场主体身  
份码了解更多登  
记、备案、许可、  
监管信息，体验  
更多应用服务。

名称 大信会计师事务所

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴卫星, 谢泽敏

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 4870万元

成立日期 2012年03月06日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号22层2206



2024年01月10日

登记机关



证书序号: 0017384

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关: 北京市财政局

二〇一一年十月五日

中华人民共和国财政部制

报告使用



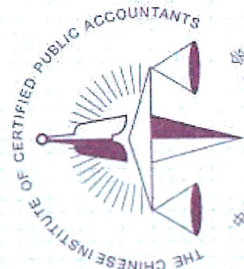
会计师事务所

## 执业证书



名称: 大信会计师事务所(普通合伙)  
 首席合伙人: 谢泽敏  
 主任会计师:  
 经营场所: 北京市海淀区知春路22号

组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 11010141  
 批准执业文号: 京财会许可[2011]0073号  
 批准执业日期: 2011年09月09日



中国注册会计师协会

姓名 何晓娟  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1973-10-03  
 Date of birth  
 工作单位 瑞华会计师事务所  
 Working unit (特殊普通合伙) 广东分所  
 身份证号码 432801197310031106  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年检凭证

中国注册会计师协会

何晓娟

会员编号 440100800047

证书编号: 440100800047  
No. of Certificate

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

发证日期: 2004 年 07 月 12 日  
Date of Issuance

2019年4月换发





中国注册会计师协会

姓名 Full name 夏玲  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1976-03-30  
 工作单位 Working unit 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所  
 身份证号码 Identity card No. 360521197603300022



仅供出具

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



年检凭证

中国注册会计师协会

夏玲

会员编号 110001570090

年 月 日

证书编号: 110001570090  
No. of Certificate

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

发证日期: 2005 07 28 日  
Date of Issuance 年 月 日

2017年4月换发