

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



越秀地產股份有限公司

YUEXIU PROPERTY COMPANY LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：00123)

海外監管公告

本公告乃根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第 13.10B 條而作出。

承董事會命
越秀地產股份有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二五年四月三十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：林昭遠(董事長)、朱輝松、江國雄、賀玉平、陳靜及劉艷

非執行董事：張貽兵及蘇俊杰

獨立非執行董事：余立發、李家麟、劉漢銓及張建生

广州市城市建设开发有限公司
公司债券年度报告
（2024 年）

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

截至 2024 年 12 月末，公司面临的风险因素与募集说明书中风险因素章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	13
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	28
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	29
四、 公司债券募集资金使用情况.....	29
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	30
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	31
七、 中介机构情况.....	40
第三节 报告期内重要事项.....	41
一、 财务报告审计情况.....	41
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	41
三、 合并报表范围调整.....	41
四、 资产情况.....	42
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	43
六、 负债情况.....	43
七、 利润及其他损益来源情况.....	45
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	46
九、 对外担保情况.....	46
十、 重大诉讼情况.....	46
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	46
十二、 向普通投资者披露的信息.....	46
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	47
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	47
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	47
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	47
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	47
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	47
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	47
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	47
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	47
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	47
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	47
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	47
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	47
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	47
第六节 备查文件目录.....	48
财务报表.....	50
附件一： 发行人财务报表.....	50

释义

发行人、公司、本公司、广州城建	指	广州市城市建设开发有限公司
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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
《公司章程》	指	《广州市城市建设开发有限公司章程》
公司董事会	指	广州市城市建设开发有限公司董事会
报告期、最近一期	指	2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日
最近一期末	指	2024 年 12 月 31 日
工作日	指	每周一至周五，不含国家法定节假日；如遇国家调整节假日，以调整后的工作日为工作日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
越秀地产	指	越秀地产股份有限公司
雅康公司	指	雅康投资有限公司（ACON INVESTMENT LTD.）

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	广州市城市建设开发有限公司
中文简称	广州城建
外文名称（如有）	GUANGZHOU CITY CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO.LTD.
外文缩写（如有）	-
法定代表人	林昭远
注册资本（万元）	660,000.00
实缴资本（万元）	660,000.00
注册地址	广东省广州市 南沙区环市大道西海韵路 2 号 101
办公地址	广东省广州市 珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼
办公地址的邮政编码	510623
公司网址（如有）	https://www.yuexiuproperty.com/
电子信箱	wujunwei@yuexiuproperty.com

二、信息披露事务负责人

姓名	朱辉松
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理
联系地址	广州市天河区珠江新城珠江西路 5 号广州国际金融中心 15 楼
电话	020-88831188 转 16128
传真	/
电子信箱	zhuhuisong@yuexiuproperty.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：雅康投资有限公司

报告期末实际控制人名称：广州市人民政府国有资产监督管理委员会

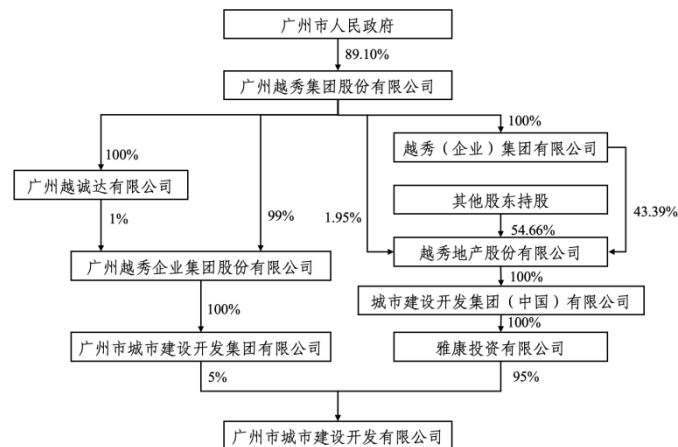
报告期末控股股东资信情况：资信良好

报告期末实际控制人资信情况：资信良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：发行人为中外合资企业，雅康投资有限公司持有发行人 95%股权，系发行人的控股股东；越秀地产股份有限公司全资持有雅康投资有限公司，并通过雅康投资有限公司对发行人形成控制。广州越秀集团股份有限公司系发行人间接控股股东。截至报告期末，发行人控股股东持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：截至报告期末，发行人实际控制人为广州市人民政府，广州市国有资产监督管理委员会根据广州市人民政府授权，代表广州市人民政府履行出资人职责。截至报告期末，发行人实际控制人持有的发行人股权不存在被质押的情况，也不存在有争议的情况。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
董事	林峰	董事、副董事长、总经理、财务负责人	辞任	2024 年 4 月	2024 年 10 月
高级管理人员	姜永进	总经理助理	上任	2024 年 5 月	不适用
董事	黄维纲	董事	辞任	2024 年 7 月	2024 年 10 月
高级管理人员	朱辉松	总经理	上任	2024 年 12 月	2025 年 1 月
高级管理人员	江国雄	联席总经理	上任	2024 年 12 月	不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 10.53%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：林昭远

发行人的董事长或执行董事：林昭远

发行人的其他董事：朱辉松、江国雄、陈志飞、刘艳、陈静、张建国、曾志钊

发行人的监事：发行人不设监事会及监事，已成立审计及风险委员会替代监事职能，审计及风险委员会成员包括陈静、刘艳、曾志钊

发行人的总经理：朱辉松

发行人的财务负责人：朱辉松

发行人的其他非董事高级管理人员：杜凤君、赖雅、梁睿、王文敏、周波、王荣涛、洪国兵、姜永进、李尔

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司的经营范围为：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；

室内装饰、装修；专业停车场服务。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）行业基本情况

公司所处行业为房地产行业。房地产行业是以土地和建筑物为经营对象，从事房地产开发、建设、经营、管理以及维修、装饰和服务的集多种经济活动为一体的综合性产业。作为我国国民经济的支柱产业之一，房地产行业对于推动我国国民经济的持续稳定增长，具有重大意义。随着国民收入水平稳步提升，城镇化水平进一步推进，城市人口增多，住房刚性需求及住宅改善性需求随之增多，进一步推动着我国房地产行业的发展。

房地产行业能有效拉动钢铁、水泥、建材等相关产业的发展，属于国家重点调控的支柱产业。从行业特性来看，房地产行业与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。2022 年以来，我国房地产市场亦持续降温，行业面临挑战变大，近期陆续发生部分房地产企业信用/流动性事件。为促进房地产市场平稳健康发展，中央和地方政府将有较多空间因城施策，适时调整优化房地产政策，提振市场信心，以合理释放市场的刚性和改善性需求，通过调整达致市场供求平衡，促进房地产行业的健康发展。

（2）行业发展阶段

2024 年，房地产市场政策持续宽松，政府“止跌回稳”的政策力度进一步加大，支持房地产市场平稳健康发展的政策措施持续优化。例如，放宽限购限贷政策、降低首付比例、降低贷款利率、优化住房公积金政策等，为市场注入了一定活力。

2024 年房地产市场整体呈现波动走势。上半年受市场信心不足、购房者观望情绪浓厚等因素影响，销售表现较为低迷；下半年随著政策效应逐步显现，市场有所回暖，尤其是四季度在“以旧换新”等房地产政策优化的推动下，销售逐步企稳回升。根据国家统计局公布的资料，全年全国商品房销售面积和金额同比分别下降 12.9%和 17.1%，其中住宅销售面积和金额分别下降 14.1%和 17.6%。房地产开发投资额同比下降 10.6%，其中住宅投资下降 10.5%。住宅新开工面积下降 23.0%，显示市场仍处于筑底企稳阶段，市场信心和预期仍有待恢复。

2024 年的土地市场呈明显分化格局，一线城市和核心二线城市由于市场潜力大、投资吸引力强，销售表现较好，土地成交活跃，优质地块竞争激烈；而三、四线城市土地市场则持续低迷，流拍率较高。房企拿地策略更加谨慎，聚焦高能级城市的核心区域。

（3）行业地位与竞争优势

发行人依托控股股东的母公司越秀地产的强大实力，立足广州，利用珠三角区域有利的区位优势和经济优势，加速进军省外项目，成为全国尤其是华南地区知名度较高的房地产开发综合企业，在同行业中具有品牌优势和领先的综合运营能力、地域优势、股东优势、土地储备优势、“住宅+商业”双轮驱动优势、多元化融资优势和商业模式优势共 7 大竞争优势。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

2020 年至今，国家相继采取了一系列房地产宏观政策措施，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等政策法规方面对房地产市场进行了规范和引导，且调控力度不断深化。2023 年，中央政治局会议指出，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

今年以来，新一轮房地产、金融政策组合拳陆续出台，包括取消全国层面首套及二套住房贷款利率下限、下调房贷首付款比例和公积金贷款利率、通过设立保障性住房再贷款

加快推动存量商品房去库存等，行业调控政策方向已从“供给侧”向“需求侧”转变，由限制性政策的放松转为产业支持政策。

2025 年全国两会及 4 月 25 日中央政治局会议释放出积极稳定房地产市场的信号。政策提出“因城施策”优化调控措施，推进城中村改造、收购存量商品房，赋予地方更多自主权，缓解市场下行压力。同时，强调建设高品质住房、推动绿色智慧住宅发展，促进行业转型升级。整体来看，政策导向有助于稳定预期，提振市场信心，推动房地产行业逐步企稳回升。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1)分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房屋销售	796.74	687.43	13.72	96.53	734.44	599.91	18.32	96.33
租金	4.10	1.99	51.53	0.50	3.59	2.21	38.41	0.47
其他	24.51	19.74	19.44	2.97	24.36	19.30	20.76	3.19
合计	825.35	709.16	14.08	100.00	762.38	621.42	18.49	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2)分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2024 年度，公司房屋销售营业收入较去年同期增加 8.48%，房屋销售营业成本较去年同期增加 14.59%；公司租金营业收入较去年同期增加 14.42%，租金业务营业成本较去年同期减少 9.96%。报告期内，公司上述业务板块变动均系市场变动、公司经营情况变动所致，具有合理性。整体而言，公司报告期内未出现对经营情况有重大不利影响的事项发生。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）主要竞争状况

①行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制

度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款、发行债券和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

②行业集中度逐步提高，市场区域分化加剧

房地产市场将在政策加大力度的支持下逐步回暖，但市场区域分化将会加剧。房地产市场的竞争格局也将发生较大的改变，行业的竞争将进入了质量竞争的时代，高负债、高杠杆的房企将被逐步淘汰出局，市场的集中度将持续上升。稳健优质的房企将在资金和其它资源获取方面获得竞争优势，在未来的市场竞争中处于有利的地位。

（2）经营方针及发展战略

2024 年，土地市场持续分化，公司重点投资布局一线城市及重点二线城市。公司采取精准投资策略，把握土地出让的有利窗口期，以低溢价获取多宗优质地块。公司积极响应政府盘活存量土地的政策，成功实现了部分地块的收储，进一步优化存量土地结构。土地储备的质量和结构不断优化，能够满足公司未来可持续发展的需要。

公司将继续坚持“商住并举”发展战略，稳步增加商业物业对财务业绩的支持和贡献。继续提升商业项目的招商和运营能力，打造公司业绩增长的新增长极。重点提升各业态的出租率和优化租户的结构和质量。公司将继续稳健发展物业管理与服务业务，精准深耕拓规模，聚焦优势业态和战略适配业态，不断提高业主的满意度，重点做好社区的增值服务业务，实现经营业务的新突破。

公司将全面推进“好产品、好服务、好品牌和好团队”的“四好”企业的建设，加快构建以“产品力、服务力”为目标的系统开发能力和服务运营能力，支撑公司好品牌的市场地位。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司面临的主要风险

①关税政策不稳定性的风险

当前，美国关税政策频繁调整、缺乏稳定性。建材、设备等价格易受国际市场波动影响，频繁变动的关税措施可能导致成本预估失准、供应节奏被打乱，因此关税政策不稳定性可能给公司带来一定不确定性风险。

②经济周期及行业经营环境变动的风险

公司的主营业务为房地产开发经营，房地产开发的投资规模和运营水平与宏观经济发展密切相关，与国民经济景气度关联性较强，受经济周期影响较大，国际经济形势、国内金融货币政策等宏观经济环境的变化均会左右其发展。加上近期陆续发生部分房企出现信用/流动性相关负面舆情，房地产行业或将面临一定挑战。但考虑到对经济和房地产市场支持政策力度的持续加大，预计我国经济将持续恢复，房地产市场也将筑底企稳。如果公司无法适应宏观经济形势，无法准确把握市场、政策导向，未能及时依据市场形势调整经营策略，公司经营业绩可能遭受不利影响。

③市场竞争风险

相对而言，我国房地产行业壁垒较低，拥有土地资源、资金的开发商均可进入，目前我国房地产企业数量众多、盈利能力不一，市场高度分散，竞争较为激烈。我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变，优胜劣汰、强者恒强的竞争格局将愈发明显。预计未来一段时间内，市场和房企分化也会继续加剧，市场的集中度将持续上升，预计土地市场仍将呈强分化状态，一线城市和主要二线城市的土地市场仍将竞争激烈，可能导致公司经营成本上升，对发行人的经营产生不利影响。

④房地产开发风险

从行业特性来看，房地产行业项目开发投资金额大、开发周期长、涉及行业广、合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，在

推盘销售中也面临市场调研、广告策划等步骤，这就要求公司具有较强的房地产项目开发控制和管理能力。从公司历史业绩来看，公司项目综合管理能力较强，但倘若上述某个环节出现问题，都可能导致公司项目延期、资金无法收回，进而影响公司的正常经营，对本期债券的偿付产生不利影响。

⑤ 房地产销售风险

公司核心业务为房地产开发销售，房地产销售收入也是公司主要利润来源，由于房地产项目投资金额大、回款周期长，保持销售收入的稳定尤为重要。作为与宏观经济环境紧密度较高的行业，国家对城镇化、土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资等环节产生影响，从而影响公司经营成本和消费者购买意愿，导致房价上下波动的不确定性增大，有可能对公司销售业绩的稳定性产生不利影响。此外，若公司未来经营中，在项目选址、产品定价等方面未能匹配消费者需求，将会导致楼盘销售不畅，销售风险增大。

⑥ 土地、劳动力成本上升风险

土地、建筑材料等房地产行业主要原材料的价格波动，将直接影响到公司的开发成本，劳动力成本的上升同样会削弱公司盈利能力。近年来，土地和劳动力成本在国内外经济形势的影响下均有较大幅度的上升，对房地产企业的盈利能力提出了更高要求。在房地产项目开发的长周期中，原材料和劳动力价格上涨导致的不利影响依然无法避免。如果未来原材料和劳动力成本持续攀升，将对公司的盈利水平造成负面影响。

⑦ 土地储备风险

公司发展战略布局聚焦大湾区、华东地区、中西部地区和北方地区，深耕一线城市和重点二线城市，顺应市场发展、把握市场机遇，在全国重点城市和区域吸纳优质的土地储备，以保证稳健经营。对于建设用地，根据国家相关管理制度的规定，公司由于资金、市场等原因未能按时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。此外，公司储备土地的价值也会因宏观经济环境变化和房地产市场变化而波动，有可能给公司经营产生不利影响。

⑧ 按揭担保风险

房屋销售收入是公司主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主。按照行业惯例，若消费者以银行按揭方式购买商品房，在支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物并办妥权证前，银行要求开发商为消费者的银行住房按揭贷款提供担保。日常楼盘销售中现楼销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除；预售房销售时，该担保责任在消费者办理完毕房屋预告登记手续后解除。担保期内，若消费者无力偿债，且所抵押的房产价值不足以抵偿相关债务，公司将根据担保责任承担相应的经济损失。

⑨ 投资物业价值变动的风险

随着发行人房地产项目陆续竣工以及拟建、在建项目增多，发行人或将根据区域房地产市场情况,进一步加大投入力度,适当持有地理位置较好的商业物业,为发行人未来盈利水平的持续增长奠定基础。但若未来房地产市场环境发生变化，发行人持有的投资性物业价值发生波动，可能会对发行人经营收益产生一定影响。

⑩ 安全管理风险

房地产项目在施工过程中存在一定的安全风险，如地震、塌方等自然灾害以及操作失误、火灾等人为因素风险，一旦类似风险事件发生，将对公司日常经营及声誉造成一定的负面影响。近年来，国家陆续颁布了各项安全生产相关法律法规，不断强调安全生产的重要性，深化安全生产专项整治，加大生产经营单位对伤亡事故的经济赔偿。尽管公司十分重视安全生产管理，但不排除公司未来出现生产事故的可能性，从而影响公司项目收益。

⑪ 人力资源管理风险

高素质、专业化的综合人才队伍，对于公司长期稳健经营相当重要。在房地产行业转型发展的新时期，通过推进体制机制改革，吸引并留住高素质人才，激发员工的主动性和工作热情，提升人力资本效能，将在很大程度上推动发行人的未来发展。若公司内部激励机制对高素质、专业化人才吸引力不够，不足以将其留住，则公司未来业务发展将遭受一定的不利影响。

⑫ 信贷政策风险

房地产行业作为与宏观经济及金融政策紧密度较高的资金密集型行业，其经营发展与信贷政策紧密相关。一方面，房地产企业项目投资金额大、资金占用周期长，银行贷款成为其重要融资渠道。另一方面，近期陆续发生部分房地产企业信用/流动性事件，不能排除未来银行收紧信贷政策的可能性，如提高准入门槛、抬升贷款利率、调高房地产项目开发贷资本金比例等，这些政策的实施将增大发行人财务成本，提高发行人融资难度，对发行人业务运营造成一定的不利影响。

另一方面，房屋销售收入是发行人主要的利润来源，而目前消费者购房以银行按揭贷款为主，首付比例及按揭贷款利率都将对购房者的购买能力产生影响。若因国家宏观调控、银行自身流动性变化等因素，导致限购、首付比例提升、按揭贷款利率上调，购房者的购买能力和住房消费积极性将大打折扣，发行人销售收入也将受到影响。

⑬不可抗力风险

地震、台风、海啸、洪水等严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

（2）风险应对措施

在战略风险方面，公司坚持“精准投资”和“量入为出”的稳健投资策略，重点投资布局一线城市及重点二线城市，采取精准投资策略，把握土地出让的有利窗口期，以低溢价获取多宗优质地块。积极响应政府盘活存量土地的政策，成功实现广州三幅土地收储，进一步优化土地存量结构。销售方面，灵活精准施策，深化实施“一盘一策”营销策略，加快库存去化，并强化库存考核机制，数字营销全面发力，公司市场地位进一步提升。持续推进“商住并举”发展战略，不断提升商业物业运营能力，积极应对商业物业市场持续下行与挑战，制定灵活租赁策略，创新运营模式，有效提升物业出租率并优化租户结构，进一步增强市场竞争力。

在财务政策方面，公司将持续保持“三道红线”的“绿档”达标。公司将持续完善经营与财务风险监控体系，强化动态风险预警和防范机制，重点加强流动性风险管控，优化销售回款流程，确保经营性现金流持续净流入。根据业务发展规划，合理控制有息负债水平，进一步降低融资成本，并保持境内外融资渠道的畅通与多元化。此外，公司将强化境内外资金的统筹管理，提升资金使用效率，持续优化债务结构，以实现财务资源的有效配置和风险可控，保证资金流动性充裕安全。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

☐是 ☒否

（二）发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产完整

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事和高级管理人员均按照《

公司法》《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、财务独立

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

发行人最近三年内不存在资金被控股股东及其关联方违规占用。

5、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易审批

（1）公司或辖下公司拟与关联人进行关联交易时，须根据关联交易的金额和影响大小，按相关规定报相应层级审批；

（2）对公司与辖下公司、辖下公司之间等发生的关联交易，由公司审批；

（3）提交审批的关联交易议案应当就该关联交易的具体内容、定价政策、交易的必要性和可行性以及对公司及相关投资者利益的影响程度做出详细说明；

（4）关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司或辖下公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

2、关联协议签订

公司或辖下公司进行关联交易应当签署书面协议，明确关联交易的定价政策。协议的签订应当遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

3、关联交易的定价

关联交易的定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
提供劳务	0.54
接受劳务	8.74
关联方租赁—作为出租方	0.40
关联方租赁—作为承租方	0.44
关联方租赁—作为承租方（利息支出）	0.10
关联方租赁—作为承租方（费用支出）	0.15
销售货物	6.65

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
收购子公司及联营公司的对价	0.15
处置子公司的对价	13.34
利息收入	2.04
利息费用	3.83
关联方担保—提供担保	110.53
关联方担保—接受担保	255.15
销售商品房	0.62

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 271.98 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐适用 ☒不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 01
3、债券代码	185771.SH
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日

6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 17 日
7、到期日	2027 年 5 月 17 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 03
3、债券代码	185772.SH
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 5 月 24 日
7、到期日	2027 年 5 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.84
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 05
3、债券代码	185916.SH
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 6 月 24 日

7、到期日	2027 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.85
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 07
3、债券代码	185965.SH
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 5 日
7、到期日	2027 年 7 月 5 日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种一)
2、债券简称	22 穗建 09
3、债券代码	137826.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 9 月 23 日
7、到期日	2027 年 9 月 23 日
8、债券余额	15.00

9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 01
3、债券代码	138935.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 2 月 21 日
7、到期日	2028 年 2 月 21 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 05
3、债券代码	115478.SH
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 6 月 13 日
7、到期日	2028 年 6 月 13 日
8、债券余额	9.00

9、截止报告期末的利率(%)	2.98
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 02
3、债券代码	188439.SH
4、发行日	2021 年 7 月 21 日
5、起息日	2021 年 7 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 7 月 22 日
7、到期日	2028 年 7 月 22 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 03
3、债券代码	188730.SH
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 13 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.10

10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	21 穗建 04
3、债券代码	188731.SH
4、发行日	2021 年 9 月 10 日
5、起息日	2021 年 9 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 9 月 13 日
7、到期日	2028 年 9 月 13 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	21 穗建 05
3、债券代码	188802.SH
4、发行日	2021 年 9 月 27 日
5、起息日	2021 年 9 月 28 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 9 月 28 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.39
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付

11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种一)
2、债券简称	23 穗建 07
3、债券代码	240203.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 12 月 22 日
7、到期日	2028 年 12 月 22 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.03
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 02
3、债券代码	185774.SH
4、发行日	2022 年 5 月 16 日
5、起息日	2022 年 5 月 17 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 5 月 17 日
7、到期日	2029 年 5 月 17 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.38
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 04
3、债券代码	185773.SH
4、发行日	2022 年 5 月 23 日
5、起息日	2022 年 5 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 5 月 24 日
7、到期日	2029 年 5 月 24 日
8、债券余额	11.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.35
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 06
3、债券代码	185917.SH
4、发行日	2022 年 6 月 23 日
5、起息日	2022 年 6 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 6 月 24 日
7、到期日	2029 年 6 月 24 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.37
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 08
3、债券代码	155866.SH
4、发行日	2022 年 7 月 4 日
5、起息日	2022 年 7 月 5 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 5 日
7、到期日	2029 年 7 月 5 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.43
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	24 穗建 01
3、债券代码	240622.SH
4、发行日	2024 年 7 月 11 日
5、起息日	2024 年 7 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 7 月 12 日
7、到期日	2029 年 7 月 12 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)
2、债券简称	24 穗建 03
3、债券代码	241516.SH
4、发行日	2024 年 9 月 12 日
5、起息日	2024 年 9 月 18 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 18 日
7、到期日	2030 年 9 月 18 日
8、债券余额	2.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.15
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)(品种二)
2、债券简称	22 穗建 10
3、债券代码	137827.SH
4、发行日	2022 年 9 月 22 日
5、起息日	2022 年 9 月 23 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 9 月 23 日
7、到期日	2029 年 9 月 23 日
8、债券余额	10.90
9、截止报告期末的利率(%)	3.09
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 02
3、债券代码	138936.SH
4、发行日	2023 年 2 月 20 日
5、起息日	2023 年 2 月 21 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 2 月 21 日
7、到期日	2030 年 2 月 21 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 04
3、债券代码	115026.SH
4、发行日	2023 年 3 月 23 日
5、起息日	2023 年 3 月 24 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 3 月 24 日
7、到期日	2030 年 3 月 24 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.40
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 08
3、债券代码	240401.SH
4、发行日	2023 年 12 月 21 日
5、起息日	2023 年 12 月 22 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2028 年 12 月 22 日
7、到期日	2030 年 12 月 22 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.25
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种二)
2、债券简称	23 穗建 06
3、债券代码	115479.SH
4、发行日	2023 年 6 月 12 日
5、起息日	2023 年 6 月 13 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2033 年 6 月 13 日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.63
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
2、债券简称	24 穗建 02
3、债券代码	240623.SH
4、发行日	2024 年 7 月 11 日
5、起息日	2024 年 7 月 12 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2034 年 7 月 12 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.75
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	广州市城市建设开发有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
2、债券简称	24 穗建 04
3、债券代码	241517.SH
4、发行日	2024 年 9 月 12 日
5、起息日	2024 年 9 月 18 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2034 年 9 月 18 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.78
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	小公募

15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH
债券简称	22 穗建 01、22 穗建 03、22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08
债券约定的选择权条款名称	√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 √ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权 □ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	1、报告期内，21 穗建 03 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2024 年 8 月 16 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 03"公司债券票面利率调整公告》，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 2.10%；（2）根据发行人于 2024 年 9 月 10 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 03"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 11.60 亿元，回售资金兑付日为 2024 年 9 月 13 日，发行人已按时完成回售资金兑付；（3）根据发行人于 2024 年 10 月 22 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 03"公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 11.60 亿元。 2、报告期内，21 穗建 05 行使回售选择权及调整票面利率选择权。（1）根据发行人于 2024 年 8 月 29 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 05"公司债券票面利率调整公告》，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 2.39%；（2）根据发行人于 2024 年 9 月 25 日公布的《广州市城市建设开发有限公司关于"21 穗建 05"公司债券回售实施结果公告》，本期债券回售金额 1.93 亿元，回售资金兑付日为 2024 年 9 月 28 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息），发行人已按时完成回售资金兑付；（3）根据发行人于 2024 年 11 月 4 日公布的《广州市城市建设开发

	有限公司关于"21 穗建 05"公司债券转售实施结果公告》，本期债券完成转售金额为 1.93 亿元。
--	--

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	185916.SH 、 185965.SH 、 137826.SH 、 138935.SH 、 115478.SH 、 240203.SH 、 185917.SH 、 155866.SH 、 240622.SH 、 241516.SH 、 137827.SH 、 138936.SH 、 115026.SH 、 240401.SH 、 115479.SH 、 240623.SH 、 241517.SH
债券简称	22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04
债券约定的投资者保护条款名称	发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

（一）公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	是否为专项品种债券	专项品种债券的具体类型	募集资金总额	报告期末募集资金余额	报告期末募集资金专项账户余额
240622.SH	24 穗建 01	否	不适用	5.00	0.00	0.00
240623.SH	24 穗建 02	否	不适用	10.00	0.00	0.00
241516.SH	24 穗建 03	否	不适用	2.00	0.00	0.00
241517.SH	24 穗建 04	否	不适用	8.00	0.00	0.00

（二）募集资金用途涉及变更调整

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）募集资金的使用情况

1. 实际使用情况（此处不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	债券简称	报告期内募集资金实际使用金额	偿还有息债务（不含公司债券）情况及所涉金额	偿还公司债券情况及所涉金额	补充流动资金情况及所涉金额	固定资产投资情况及所涉金额	其他用途及所涉金额
240622.SH	24 穗建 01	8.00	0.00	8.00	0.00	0.00	0.00
240623.SH	24 穗建 02	2.00	0.00	2.00	0.00	0.00	0.00
241516.SH	24 穗建 03	10.00	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00
241517.SH	24 穗建 04	5.00	0.00	5.00	0.00	0.00	0.00

2. 募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目

☐适用 ☒不适用

3. 募集资金用于临时补流

☐适用 ☒不适用

（四）募集资金使用的合规性

债券代码	债券简称	截至报告期末募集资金实际用途（包括实际使用和临时补流）	实际用途与约定用途（含募集说明书约定用途和合规变更后的用途）是否一致	募集资金使用是否符合地方政府债务管理的相关规定	报告期内募集资金使用是否合法合规	报告期内募集资金专项账户管理是否合法合规
240622.SH	24 穗建 01	偿还到期公司债券	是	不适用	是	是
240623.SH	24 穗建 02	偿还到期公司债券	是	不适用	是	是
241516.SH	24 穗建 03	偿还到期公司债券	是	不适用	是	是
241517.SH	24 穗建 04	偿还到期公司债券	是	不适用	是	是

1. 募集资金使用和募集资金账户管理存在违法违规情况

☐适用 ☒不适用

2. 因募集资金违规使用相关行为被处分处罚

☐适用 ☒不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：185771.SH

债券简称	22 穗建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185772.SH

债券简称	22 穗建 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185916.SH

债券简称	22 穗建 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发

	挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185965.SH

债券简称	22 穗建 07
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：137826.SH

债券简称	22 穗建 09
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：138935.SH

债券简称	23 穗建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年

	付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：115478.SH

债券简称	23 穗建 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188439.SH

债券简称	21 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188730.SH

债券简称	21 穗建 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188731.SH

债券简称	21 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：188802.SH

债券简称	21 穗建 05
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

行情况	
-----	--

债券代码：240203.SH

债券简称	23 穗建 07
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185774.SH

债券简称	22 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185773.SH

债券简称	22 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化

如有)	
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：185917.SH

债券简称	22 穗建 06
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：155866.SH

债券简称	22 穗建 08
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：240622.SH

债券简称	24 穗建 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：241516.SH

债券简称	24 穗建 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：137827.SH

债券简称	22 穗建 10
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：138936.SH

债券简称	23 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、

	切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：115026.SH

债券简称	23 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：240401.SH

债券简称	23 穗建 08
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：115479.SH

债券简称	23 穗建 06
------	----------

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：240623.SH

债券简称	24 穗建 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

债券代码：241517.SH

债券简称	24 穗建 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券增信机制为广州越秀集团股份有限公司全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保；偿债计划为每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付；偿债保障措施为制定债券持有人会议规则、切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格的信息披露及对本期债券偿债保障制定相关承诺
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无变化
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施正常履行

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
签字会计师姓名	钟晔、叶静怡

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH
债券简称	22 穗建 01、22 穗建 03、22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23 穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区中心三路中信证券大厦
联系人	王宏峰、陈天涯、冯源、张路、王晓虎、段科、王旭东
联系电话	0755-23835481

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH
债券简称	22 穗建 01、22 穗建 03、22 穗建 05、22 穗建 07、22 穗建 09、23 穗建 01、23 穗建 05、21 穗建 02、21 穗建 03、21 穗建 04、21 穗建 05、23

	穗建 07、22 穗建 02、22 穗建 04、22 穗建 06、22 穗建 08、24 穗建 01、24 穗建 03、22 穗建 10、23 穗建 02、23 穗建 04、23 穗建 08、23 穗建 06、24 穗建 02、24 穗建 04
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号院 5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
185771.SH、185772.SH、185916.SH、185965.SH、137826.SH、138935.SH、115478.SH、188439.SH、188730.SH、188731.SH、188802.SH、240203.SH、185774.SH、185773.SH、185917.SH、155866.SH、240622.SH、241516.SH、137827.SH、138936.SH、115026.SH、240401.SH、115479.SH、240623.SH、241517.SH	会计师事务所	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）	2024 年 2 月 21 日	原会计师事务所审计服务期限届满	已经董审议通过	不会对发行人正常经营和偿债能力产生重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

2023 年发布的《企业会计准则解释第 17 号》规定，为了有助于报表使用者评估供应商融资安排对负债、现金流量以及流动性风险敞口的影响，要求对供应商融资安排进行补充披露。本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行，按照衔接规定无须披露可比期间相关信息。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利

润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上
☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	主要为银行存款及监控户存款	378.27	-3.38	不适用
其他应收款	主要为应收关联方往来款及保证金和押金	712.56	24.88	不适用
存货（流动资产）	主要为开发中房地产项目的投资成本	1,964.18	-11.44	不适用
应收票据	主要为销售商品、提供劳务收到的商业承兑汇票	0.57	143.44	主要为本年向关联方销售商品增加所致
预付款项	主要为预付土地款	21.11	-64.41	主要为未取得土地证的地价款。余额减少主要是由于去年末余额已随着取得土地证而转入开发中物业
投资性房地产	主要为自持物业与商业物业	68.74	-39.10	本年末余额减少主要是由于本年处置了天河环贸中心
在建工程	主要为长租公寓的装修工程	0.21	-97.59	主要是由于本年在建工程完工转固定资产以及计提减值
无形资产	主要为自持项目的土地使用权	8.98	281.27	主要为本年新增一项自持项目的土地使用权
其他非流动资产	主要为预付长期资产款	1.18	100.00	本年新增预付长期资产款

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	378.27	145.3	-	38.41

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	受限资产评 估价值(如 有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例(%)
存货	2,039.31	400.33	-	19.63
无形资产	8.98	6.02	-	67.04
合计	2,426.56	551.65	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：49.654 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：44.084 亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：5.57 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：5.57 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.60%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 275.17 亿元和 266.90 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-3.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（	超过 1 年（		

		含)	不含)		
公司信用类债券	-	47.62	211.18	258.80	96.96%
银行贷款	-	7.62	-	7.62	2.86%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	0.46	0.02	0.48	0.18%
合计	-	55.70	211.20	266.90	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 237.17 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.98 亿元，且共有 43.98 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 834.16 亿元和 742.71 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.96%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	47.62	211.18	258.80	34.85%
银行贷款	-	125.51	309.72	435.23	58.60%
非银行金融机构贷款	-	-	-	-	0.00%
其他有息债务	-	41.72	6.96	48.68	6.55%
合计	-	214.85	527.86	742.71	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 237.17 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 17.98 亿元，且共有 43.98 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
合同负债	724.27	866.28	-16.39	不适用
其他应付款	633.92	595.30	6.49	不适用

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
长期借款	309.72	422.07	-26.62	不适用
短期借款	0.91	0.40	128.07	主要为一家子公司新增一笔短期借款
应付账款	416.42	293.34	41.96	主要是由于项目规模增长，应付工程款余额增加
应付职工薪酬	6.19	12.78	-51.59	主要是受业绩影响绩效奖金下滑所致
递延所得税负债	4.55	25.80	-82.35	主要是本期多个前期通过资产收购取得的项目结转收入，对应结转收购溢价确认的递延所得税负债
递延收益	0.55	1.02	-46.59	主要为一项政府补助减少
其他非流动负债	8.38	16.34	-48.70	主要为偿还合作方股东借款以及递延土地增值税减少

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：43.40 亿元

报告期非经常性损益总额：5.03 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广州越秀城开房地产开有	是	90.50%	房地产开发	494.92	109.78	91.28	73.80

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
广州越秀华城房地产开发有限公司	是	90.50%	房地产开发	110.14	72.48	24.40	11.61
广州市品臻房地产开发有限公司	否	44.35%	房地产开发	289.95	101.68	92.65	61.83

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：68.84 亿元

报告期末对外担保的余额：52.24 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-16.60 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：52.24 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

（以下无正文，为《广州市城市建设开发有限公司公司债券年度报告（2024 年）》
盖章页）

广州市城市建设开发有限公司
有限公司
2025 年 * 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	37,826,929,842	39,150,253,174
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	56,613,825	23,256,006
应收账款	669,715,447	573,597,359
应收款项融资		
预付款项	2,110,710,744	5,930,866,461
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	71,255,911,042	57,059,239,924
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	196,418,055,683	221,799,476,124
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	14,590,036,553	14,189,912,410
流动资产合计	322,927,973,136	338,726,601,458
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	18,798,193,856	17,892,712,758
存货-非流动	7,512,890,822	8,739,490,307

其他权益工具投资	1,006,852,382	1,039,290,409
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,874,360,000	11,288,304,088
固定资产	1,630,639,183	1,873,854,935
在建工程	20,526,783	853,277,614
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	553,998,050	668,103,602
无形资产	898,456,332	235,648,214
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	3,075,535,520	2,905,841,404
其他非流动资产	117,874,656	0
预付款项		
非流动资产合计	40,489,327,584	45,496,523,331
资产总计	363,417,300,720	384,223,124,789
流动负债：		
短期借款	91,229,562	40,000,000
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	254,131,190	341,592,084
应付账款	41,641,783,416	29,334,273,877
预收款项		
合同负债	72,426,770,970	86,628,239,007
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	618,709,676	1,278,009,858
应交税费	6,349,923,873	7,833,354,958
其他应付款	63,392,339,857	59,530,114,019
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	16,960,030,283	16,700,745,989

其他流动负债	14,956,909,016	18,318,575,300
流动负债合计	216,691,827,843	220,004,905,092
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	30,971,721,879	42,207,264,081
应付债券	21,117,744,781	18,225,078,208
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	488,361,826	574,533,277
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	54,583,675	102,200,392
递延所得税负债	455,324,274	2,580,396,517
其他非流动负债	837,974,580	1,633,570,086
非流动负债合计	53,925,711,015	65,323,042,561
负债合计	270,617,538,858	285,327,947,653
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,600,000,000	6,600,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	19,052,671,284	19,608,705,809
减：库存股		
其他综合收益	1,226,239,361	1,319,121,836
专项储备		
盈余公积	1,523,495,372	1,605,461,338
一般风险准备		
未分配利润	21,529,431,211	27,398,259,572
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	49,931,837,228	56,531,548,555
少数股东权益	42,867,924,634	42,363,628,581
所有者权益（或股东权益）合计	92,799,761,862	98,895,177,136
负债和所有者权益（或股东权益）总计	363,417,300,720	384,223,124,789

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：广州市城市建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,682,784,921	2,295,718,895
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,697,410	6,566,400
应收款项融资		
预付款项	41,220,844	40,438,496
其他应收款	138,372,725,098	142,550,587,380
其中：应收利息		
应收股利		
存货	514,525,190	673,982,176
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	28,651,167	0
流动资产合计	143,646,604,630	145,567,293,347
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,184,571,257	25,947,243,546
其他权益工具投资	962,668,000	993,915,000
其他非流动金融资产		
投资性房地产	650,010,000	643,199,000
固定资产	32,053,608	15,938,287
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,733,712	18,833,444
无形资产	0	2,716,228
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,832,036,577	27,621,845,505

资产总计	151,478,641,207	173,189,138,852
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	235,111,743	460,163,426
预收款项		
合同负债	236,272,848	339,167,104
应付职工薪酬	117,298,383	448,960,713
应交税费	60,125,284	651,722,614
其他应付款	113,139,424,029	107,962,121,675
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	5,158,566,664	7,909,351,794
其他流动负债	17,689,782	0
流动负债合计	118,964,488,733	117,771,487,326
非流动负债：		
长期借款	0	811,597,520
应付债券	21,117,744,781	18,225,078,208
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,151,775	11,275,665
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	0	47,549,135
递延所得税负债	153,255,536	322,211,882
其他非流动负债	0	955,510
非流动负债合计	21,273,152,092	19,418,667,920
负债合计	140,237,640,825	137,190,155,246
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	6,600,000,000	6,600,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		25,856,226,328
减：库存股		
其他综合收益	591,578,633	650,279,527

专项储备		
盈余公积	1,523,495,372	1,605,461,338
未分配利润	2,525,926,377	1,287,016,413
所有者权益（或股东权益）合计	11,241,000,382	35,998,983,606
负债和所有者权益（或股东权益）总计	151,478,641,207	173,189,138,852

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

合并利润表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	82,535,018,160	76,238,200,945
其中：营业收入	82,535,018,160	76,238,200,945
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	76,761,318,154	67,427,186,983
其中：营业成本	70,915,878,718	62,141,717,818
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	1,758,322,858	1,398,728,365
销售费用	3,065,750,900	2,667,983,774
管理费用	901,753,493	1,324,279,474
研发费用		
财务费用	119,612,185	-105,522,448
其中：利息费用	477,467,620	164,661,565
利息收入	508,594,318	515,249,790
加：其他收益	55,307,942	17,931,325
投资收益（损失以“－”号填列）	1,710,460,244	1,074,831,305
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,010,710,947	743,882,127
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-37,982,177	-1,130,446,615
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,175,365,973	-1,773,855,946
资产处置收益（损失以“—”号填列）	2,658,433	555,155
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	4,328,778,475	7,000,029,186
加：营业外收入	124,522,021	124,810,647
减：营业外支出	113,756,565	27,921,605
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	4,339,543,931	7,096,918,228
减：所得税费用	1,163,263,503	1,939,376,719
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	3,176,280,428	5,157,541,509
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	3,176,280,428	5,157,541,509
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）	2,913,114,399	4,385,490,528
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	263,166,029	772,050,981
六、其他综合收益的税后净额	-92,882,475	-20,163,000
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-92,882,475	-20,163,000
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-92,882,475	-20,163,000
（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	-92,882,475	-20,163,000
（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）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（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	3,083,397,953	5,137,378,509
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2,820,231,924	4,365,327,528
（二）归属于少数股东的综合收益总额	263,166,029	772,050,981
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	310,121,180	991,033,801
减：营业成本	-88,635,438	-277,095,203
税金及附加	-266,654,780	-9,649,858
销售费用	68,032,482	136,873,736
管理费用	133,535,192	324,788,179
研发费用		
财务费用	857,271,054	1,119,406,158
其中：利息费用	1,023,299,852	991,232,438
利息收入	288,077,099	83,215,472
加：其他收益	49,001,490	2,873,992
投资收益（损失以“－”号填	4,844,551,711	2,076,260,134

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4,069,518	-35,247,601
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6,811,000	15,489,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-42,960	-44,199
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,506,893,911	1,791,289,716
加：营业外收入	3,412,435	5,045,698
减：营业外支出	763,096	1,269,651
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,509,543,250	1,795,065,763
减：所得税费用	17,837,478	191,098,805
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,491,705,772	1,603,966,958
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,491,705,772	1,603,966,958
（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	-58,700,894	-20,163,000
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-58,700,894	-20,163,000
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	-58,700,894	-20,163,000
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	4,433,004,878	1,583,803,958
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：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	69,558,065,887	75,681,316,550
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	590,528,090	750,497,169
收到其他与经营活动有关的现金	3,871,303,561	640,781,113
经营活动现金流入小计	74,019,897,538	77,072,594,832
购买商品、接受劳务支付的现金	24,506,309,158	50,738,265,739

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	2,143,811,997	2,942,676,330
支付的各项税费	7,857,426,883	8,315,668,487
支付其他与经营活动有关的现金	25,273,610,403	5,124,643,362
经营活动现金流出小计	59,781,158,441	67,121,253,918
经营活动产生的现金流量净额	14,238,739,097	9,951,340,914
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	412,400,957	330,949,178
分得股利或利润所取得的现金	92,000,000	102,968,961
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,901,152	24,935,468
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	6,049,576,462	11,770,682,866
投资活动现金流入小计	6,563,878,571	12,229,536,473
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	336,034,057	348,260,085
投资支付的现金	883,803,000	1,395,323,085
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	6,507,863,496	1,608,426,060
投资活动现金流出小计	7,727,700,553	3,352,009,230
投资活动产生的现金流量净额	-1,163,821,982	8,877,527,243
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,343,277,226	10,707,589,885
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,343,277,226	6,016,199,885

取得借款收到的现金	18,462,243,404	30,444,471,364
发行债券收到的现金	7,296,060,000	6,893,100,000
收到其他与筹资活动有关的现金	13,008,134,391	3,933,005,449
筹资活动现金流入小计	40,109,715,021	51,978,166,698
偿还债务支付的现金	32,061,770,067	28,069,805,774
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,010,847,762	3,416,112,873
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	29,200,000	146,658,192
支付其他与筹资活动有关的现金	17,461,931,663	31,759,274,585
筹资活动现金流出小计	52,534,549,492	63,245,193,232
筹资活动产生的现金流量净额	-12,424,834,471	-11,267,026,534
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35,518	408
五、现金及现金等价物净增加额	650,118,162	7,561,842,031
加：期初现金及现金等价物余额	22,647,270,329	15,085,428,298
六、期末现金及现金等价物余额	23,297,388,491	22,647,270,329

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	266,833,829	903,920,476
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,278,002,402	127,795,944
经营活动现金流入小计	1,544,836,231	1,031,716,420
购买商品、接受劳务支付的现金	111,589,277	108,231,426
支付给职工及为职工支付的现金	294,644,270	271,685,509
支付的各项税费	177,184,566	198,749,609
支付其他与经营活动有关的现金	271,156,917	312,720,678
经营活动现金流出小计	854,575,030	891,387,222

经营活动产生的现金流量净额	690,261,201	140,329,198
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	238,331,895	323,937,952
分得股利或利润所收到的现金	0	674,730,407
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	0	33,562,323
收到其他与投资活动有关的现金	23,933,834,561	35,268,545,168
投资活动现金流入小计	24,172,166,456	36,300,775,850
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,946,562	6,351,076
投资支付的现金	987,711,568	1,390,042,916
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	28,681,692,597	45,509,833,258
投资活动现金流出小计	29,679,350,727	46,906,227,250
投资活动产生的现金流量净额	-5,507,184,271	-10,605,451,400
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0	4,691,390,000
取得借款收到的现金	0	552,096,900
发行债券收到的现金	7,296,060,000	6,893,100,000
收到其他与筹资活动有关的现金	34,009,107,137	30,607,487,264
筹资活动现金流入小计	41,305,167,137	42,744,074,164
偿还债务支付的现金	7,952,174,535	1,601,449,690
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,263,528,377	1,065,356,633
支付其他与筹资活动有关的现金	24,825,737,583	28,389,433,433
筹资活动现金流出小计	34,041,440,495	31,056,239,756
筹资活动产生的现金流量净额	7,263,726,642	11,687,834,408
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	369	0
五、现金及现金等价物净增加额	2,446,803,941	1,222,712,206
加：期初现金及现金等价物余额	2,225,899,312	1,003,187,106
六、期末现金及现金等价物余额	4,672,703,253	2,225,899,312

公司负责人：林昭远 主管会计工作负责人：姜永进 会计机构负责人：李慧婷

广州市城市建设开发有限公司

已审财务报表

2024年度

目 录

	页	次
一、 审计报告	1	- 3
二、 已审财务报表		
合并资产负债表	4	- 5
合并利润表		6
合并所有者权益表	7	- 8
合并现金流量表	9	- 10
公司资产负债表	11	- 12
公司利润表		13
公司所有者权益变动表	14	- 15
公司现金流量表	16	- 17
财务报表附注	18	- 109

审计报告

安永华明（2025）审字第70038440_G01号
广州市城市建设开发有限公司

广州市城市建设开发有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了广州市城市建设开发有限公司的财务报表，包括2024年12月31日的合并及公司资产负债表，2024年度的合并及公司利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的广州市城市建设开发有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广州市城市建设开发有限公司2024年12月31日的合并及公司财务状况以及2024年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广州市城市建设开发有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估广州市城市建设开发有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州市城市建设开发有限公司的财务报告过程。

四、其他信息

广州市城市建设开发有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70038440_G01号
广州市城市建设开发有限公司

四、其他信息（续）

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

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对广州市城市建设开发有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广州市城市建设开发有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- （6）就广州市城市建设开发有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

审计报告（续）

安永华明（2025）审字第70038440_G01号
广州市城市建设开发有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）



钟 晔

中国注册会计师：钟 晔



叶静怡

中国注册会计师：叶静怡

中国 北京

2025 年 4 月 28 日

广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日

人民币元

资产	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	1	37,826,929,842	39,150,253,174
应收票据	2	56,613,825	23,256,006
应收账款	3	669,715,447	573,597,359
预付款项	4	2,110,710,744	5,930,866,461
其他应收款	5	71,255,911,042	57,059,239,924
存货	6	196,418,055,683	221,799,476,124
其他流动资产	7	14,590,036,553	14,189,912,410
流动资产合计		322,927,973,136	338,726,601,458
非流动资产			
存货	6	7,512,890,822	8,739,490,307
其他权益工具投资	8	1,006,852,382	1,039,290,409
长期股权投资	9	18,798,193,856	17,892,712,758
投资性房地产	10	6,874,360,000	11,288,304,088
固定资产	11	1,630,639,183	1,873,854,935
在建工程	12	20,526,783	853,277,614
使用权资产	13	553,998,050	668,103,602
无形资产	14	898,456,332	235,648,214
递延所得税资产	27	3,075,535,520	2,905,841,404
其他非流动资产	4	117,874,656	-
非流动资产合计		40,489,327,584	45,496,523,331
资产总计		363,417,300,720	384,223,124,789

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
合并资产负债表(续)
2024年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款	15	91,229,562	40,000,000
应付票据	16	254,131,190	341,592,084
应付账款	17	41,641,783,416	29,334,273,877
合同负债	18	72,426,770,970	86,628,239,007
应付职工薪酬	19	618,709,676	1,278,009,858
应交税费	20	6,349,923,873	7,833,354,958
其他应付款	21	63,392,339,857	59,530,114,019
其他流动负债	22	14,956,909,016	18,318,575,300
一年内到期的非流动负债	23	16,960,030,283	16,700,745,989
流动负债合计		216,691,827,843	220,004,905,092
非流动负债			
长期借款	24	30,971,721,879	42,207,264,081
应付债券	25	21,117,744,781	18,225,078,208
租赁负债	26	488,361,826	574,533,277
递延所得税负债	27	455,324,274	2,580,396,517
递延收益	28	54,583,675	102,200,392
其他非流动负债	29	837,974,580	1,633,570,086
非流动负债合计		53,925,711,015	65,323,042,561
负债合计		270,617,538,858	285,327,947,653
所有者权益			
实收资本	30	6,600,000,000	6,600,000,000
资本公积	31	19,052,671,284	19,608,705,809
其他综合收益		1,226,239,361	1,319,121,836
盈余公积	32	1,523,495,372	1,605,461,338
未分配利润	33	21,529,431,211	27,398,259,572
归属于母公司所有者权益合计		49,931,837,228	56,531,548,555
少数股东权益		42,867,924,634	42,363,628,581
所有者权益合计		92,799,761,862	98,895,177,136
负债和所有者权益总计		363,417,300,720	384,223,124,789

本财务报表由以下人士签署:

企业负责人:



主管会计工作负责人:

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人:



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
合并利润表
2024 年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
营业收入	34	82,535,018,160	76,238,200,945
减：营业成本	34	70,915,878,718	62,141,717,818
税金及附加	35	1,758,322,858	1,398,728,365
销售费用		3,065,750,900	2,667,983,774
管理费用		901,753,493	1,324,279,474
财务费用	36	119,612,185	(105,522,448)
其中：利息费用		477,467,620	164,661,565
利息收入		508,594,318	515,249,790
加：其他收益	38	55,307,942	17,931,325
投资收益	39	1,710,460,244	1,074,831,305
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		1,010,710,947	743,882,127
公允价值变动损失	40	(37,982,177)	(1,130,446,615)
资产减值损失	41	(3,175,365,973)	(1,773,855,946)
资产处置收益	42	2,658,433	555,155
营业利润		4,328,778,475	7,000,029,186
加：营业外收入	43	124,522,021	124,810,647
减：营业外支出	43	113,756,565	27,921,605
利润总额		4,339,543,931	7,096,918,228
减：所得税费用	44	1,163,263,503	1,939,376,719
净利润		3,176,280,428	5,157,541,509
其中：同一控制下企业合并中被合并方 合并前净亏损		-	(34,817,465)
按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,176,280,428	5,157,541,509
按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		2,913,114,399	4,385,490,528
少数股东损益		263,166,029	772,050,981
其他综合收益的税后净额		(92,882,475)	(20,163,000)
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后 净额			
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动	45	(92,882,475)	(20,163,000)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
综合收益总额		3,083,397,953	5,137,378,509
其中：			
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,820,231,924	4,365,327,528
归属于少数股东的综合收益总额		263,166,029	772,050,981

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
合并所有者权益表
2024 年度

人民币元

2024年度

附注六	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益			未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
			其他综合收益	盈余公积					
一、上年年末及本年年初余额	6,600,000,000	19,608,705,809	1,319,121,836	1,605,461,338		27,398,259,572	56,531,548,555	42,363,628,581	98,895,177,136
二、本年增减变动金额									
(一) 综合收益总额									
1. 净利润	-	-	-	-		2,913,114,399	2,913,114,399	263,166,029	3,176,280,428
2. 其他综合收益	-	-	(92,882,475)	-		-	(92,882,475)	-	(92,882,475)
所有者投入和减少资本									
(二) 资本									
1. 所有者投入资本	-	-	-	-		-	-	1,343,277,226	1,343,277,226
2. 所有者减少资本	-	-	-	-		-	-	(838,800,000)	(838,800,000)
(三) 利润分配									
1. 对所有者的分配	-	-	-	-		(3,371,779,835)	(3,371,779,835)	(262,735,200)	(3,634,515,035)
(四) 其他									
1. 其他	-	(556,034,525)	-	(81,965,966)		(5,410,162,925)	(6,048,163,416)	(612,002)	(6,048,775,418)
三、本年年末余额	6,600,000,000	19,052,671,284	1,226,239,361	1,523,495,372		21,529,431,211	49,931,837,228	42,867,924,634	92,799,761,862

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司

合并所有者权益表(续)

2024年度

人民币元

2023年度

附注六	实收资本	资本公积	归属于母公司所有者权益			少数股东权益	所有者权益合计
			其他综合收益	盈余公积	未分配利润		
小计							
一、上年年末及本年初余额	1,908,610,000	20,171,736,726	1,339,284,836	1,175,513,727	27,246,962,280	34,731,800,593	86,573,908,162
二、本年增减变动金额							
(一) 综合收益总额							
1. 净利润	-	-	-	-	4,385,490,528	772,050,981	5,157,541,509
2. 其他综合收益	-	-	(20,163,000)	-	-	-	(20,163,000)
45 所有者投入和减少资本							
(二) 资本							
1. 所有者投入资本	4,691,390,000	-	-	-	-	6,016,199,885	10,707,589,885
2. 所有者减少资本	-	-	-	-	-	(2,662,173)	(2,662,173)
3. 收购少数股东权益	-	(829,317)	-	-	-	(1,207,693,718)	(1,208,523,035)
(三) 收购子公司							
1. 同一控制下企业合并	-	(562,201,600)	-	-	-	-	(562,201,600)
2. 非同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	2,207,759,300	2,207,759,300
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积	-	-	-	429,947,611	(429,947,611)	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	(3,804,245,625)	(153,826,287)	(3,958,071,912)
33							
三、本年年末余额	6,600,000,000	19,608,705,809	1,319,121,836	1,605,461,338	27,398,259,572	42,363,628,581	98,895,177,136

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

附注六

2024年

2023年

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	69,558,065,887	75,681,316,550
收到的税费返还	590,528,090	750,497,169
收到其他与经营活动有关的现金	3,871,303,561	640,781,113
经营活动现金流入小计	74,019,897,538	77,072,594,832
购买商品、接受劳务支付的现金	24,506,309,158	50,738,265,739
支付给职工以及为职工支付的现金	2,143,811,997	2,942,676,330
支付的各项税费	7,857,426,883	8,315,668,487
支付其他与经营活动有关的现金	25,273,610,403	5,124,643,362
经营活动现金流出小计	59,781,158,441	67,121,253,918
经营活动产生的现金流量净额	46 14,238,739,097	9,951,340,914

二、投资活动产生的现金流量：

取得投资收益收到的现金	412,400,957	330,949,178
分得股利或利润所取得的现金	92,000,000	102,968,961
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额	9,901,152	24,935,468
收到其他与投资活动有关的现金	6,049,576,462	11,770,682,866
投资活动现金流入小计	6,563,878,571	12,229,536,473
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	336,034,057	348,260,085
投资支付的现金	883,803,000	1,395,323,085
支付其他与投资活动有关的现金	6,507,863,496	1,608,426,060
投资活动现金流出小计	7,727,700,553	3,352,009,230
投资活动（使用）/产生的现金流量净额	(1,163,821,982)	8,877,527,243

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
合并现金流量表(续)
2024年度

人民币元

	附注六	2024年	2023年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,343,277,226	10,707,589,885
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,343,277,226	6,016,199,885
取得借款收到的现金		18,462,243,404	30,444,471,364
发行债券收到的现金		7,296,060,000	6,893,100,000
收到其他与筹资活动有关的现金		13,008,134,391	3,933,005,449
筹资活动现金流入小计		40,109,715,021	51,978,166,698
偿还债务支付的现金		32,061,770,067	28,069,805,774
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,010,847,762	3,416,112,873
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		29,200,000	146,658,192
支付其他与筹资活动有关的现金		17,461,931,663	31,759,274,585
筹资活动现金流出小计		52,534,549,492	63,245,193,232
筹资活动使用的现金流量净额		(12,424,834,471)	(11,267,026,534)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		35,518	408
五、现金及现金等价物净变动额	46	650,118,162	7,561,842,031
加：年初现金及现金等价物余额		22,647,270,329	15,085,428,298
六、年末现金及现金等价物余额	46	23,297,388,491	22,647,270,329

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
资产负债表
2024年12月31日

人民币元

资产	附注十三	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金		4,682,784,921	2,295,718,895
应收账款	1	6,697,410	6,566,400
预付款项		41,220,844	40,438,496
其他应收款	2	138,372,725,098	142,550,587,380
存货		514,525,190	673,982,176
其他流动资产		28,651,167	-
流动资产合计		143,646,604,630	145,567,293,347
非流动资产			
其他权益工具投资		962,668,000	993,915,000
长期股权投资	3	6,184,571,257	25,947,243,546
投资性房地产		650,010,000	643,199,000
固定资产		32,053,608	15,938,287
使用权资产		2,733,712	18,833,444
无形资产		-	2,716,228
非流动资产合计		7,832,036,577	27,621,845,505
资产总计		151,478,641,207	173,189,138,852

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
资产负债表（续）
2024年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注六	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
应付账款		235,111,743	460,163,426
合同负债		236,272,848	339,167,104
应付职工薪酬		117,298,383	448,960,713
应交税费		60,125,284	651,722,614
其他应付款		113,139,424,029	107,962,121,675
其他流动负债		17,689,782	-
一年内到期的非流动负债		5,158,566,664	7,909,351,794
流动负债合计		118,964,488,733	117,771,487,326
非流动负债			
长期借款		-	811,597,520
应付债券	25	21,117,744,781	18,225,078,208
租赁负债		2,151,775	11,275,665
递延所得税负债		153,255,536	322,211,882
递延收益		-	47,549,135
其他非流动负债		-	955,510
非流动负债合计		21,273,152,092	19,418,667,920
负债合计		140,237,640,825	137,190,155,246
所有者权益			
实收资本		6,600,000,000	6,600,000,000
资本公积		-	25,856,226,328
其他综合收益		591,578,633	650,279,527
盈余公积	32	1,523,495,372	1,605,461,338
未分配利润		2,525,926,377	1,287,016,413
所有者权益合计		11,241,000,382	35,998,983,606
负债和所有者权益总计		151,478,641,207	173,189,138,852

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
利润表
2024 年度

人民币元

	附注十三	2024年	2023年
营业收入	4	310,121,180	991,033,801
减：营业成本	4	(88,635,438)	(277,095,203)
税金及附加		(266,654,780)	(9,649,858)
销售费用		68,032,482	136,873,736
管理费用		133,535,192	324,788,179
财务费用		857,271,054	1,119,406,158
其中：利息费用		1,023,299,852	991,232,438
利息收入		288,077,099	83,215,472
加：其他收益		49,001,490	2,873,992
投资收益	5	4,844,551,711	2,076,260,134
其中：对联营企业和合营企业的			
投资损失		(4,069,518)	(35,247,601)
公允价值变动收益		6,811,000	15,489,000
资产减值损失		(42,960)	(44,199)
营业利润		4,506,893,911	1,791,289,716
加：营业外收入		3,412,435	5,045,698
减：营业外支出		763,096	1,269,651
利润总额		4,509,543,250	1,795,065,763
减：所得税费用		17,837,478	191,098,805
净利润		4,491,705,772	1,603,966,958
按经营持续性分类			
持续经营净利润		4,491,705,772	1,603,966,958
其他综合收益的税后净额		(58,700,894)	(20,163,000)
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具投资公允价值变动		(58,700,894)	(20,163,000)
综合收益总额		4,433,004,878	1,583,803,958

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
所有者权益变动表
2024 年度

人民币元

2024年度

附注十三

	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末及本年初余额	6,600,000,000	25,856,226,328	650,279,527	1,605,461,338	1,287,016,413	35,998,983,606
二、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额						
1. 净利润	-	-	-	-	4,491,705,772	4,491,705,772
2. 其他综合亏损	-	-	(58,700,894)	-	-	(58,700,894)
(二) 利润分配						
1. 对所有者的分配	-	-	-	-	(3,371,779,835)	(3,371,779,835)
(三) 其他						
1. 其他	-	(25,856,226,328)	-	(81,965,966)	118,984,027	(25,819,208,267)
三、本年年末余额	6,600,000,000	-	591,578,633	1,523,495,372	2,525,926,377	11,241,000,382

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



广州市城市建设开发有限公司
所有者权益变动表(续)
2024 年度

人民币元

2023年度	附注十三				
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末及本年初余额	1,908,610,000	25,856,226,328	670,442,527	1,175,513,727	3,917,242,691
二、本年增减变动金额					
(一) 综合收益总额					
1 净利润	-	-	-	-	1,603,966,958
2 其他综合收益	-	-	(20,163,000)	-	(20,163,000)
(二) 所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入资本	4,691,390,000	-	-	-	-
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积	-	-	-	429,947,611	(429,947,611)
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	(3,804,245,625)
三、本年年末余额	6,600,000,000	25,856,226,328	650,279,527	1,605,461,338	1,287,016,413
					35,998,983,606



后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
现金流量表
2024 年度

人民币元

	附注十三	2024年	2023年
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		266,833,829	903,920,476
收到其他与经营活动有关的现金		1,278,002,402	127,795,944
经营活动现金流入小计		1,544,836,231	1,031,716,420
购买商品、接受劳务支付的现金		111,589,277	108,231,426
支付给职工以及为职工支付的现金		294,644,270	271,685,509
支付的各项税费		177,184,566	198,749,609
支付其他与经营活动有关的现金		271,156,917	312,720,678
经营活动现金流出小计		854,575,030	891,387,222
经营活动产生的现金流量净额	6	690,261,201	140,329,198
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		238,331,895	323,937,952
分得股利或利润所收到的现金		-	674,730,407
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	33,562,323
收到其他与投资活动有关的现金		23,933,834,561	35,268,545,168
投资活动现金流入小计		24,172,166,456	36,300,775,850
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,946,562	6,351,076
投资支付的现金		987,711,568	1,390,042,916
支付其他与投资活动有关的现金		28,681,692,597	45,509,833,258
投资活动现金流出小计		29,679,350,727	46,906,227,250
投资活动使用的现金流量净额		(5,507,184,271)	(10,605,451,400)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

广州市城市建设开发有限公司
现金流量表（续）
2024 年度

人民币元

	附注十三	2024年	2023年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	4,691,390,000	
取得借款收到的现金	-	552,096,900	
发行债券收到的现金	7,296,060,000	6,893,100,000	
收到其他与筹资活动有关的现金	34,009,107,137	30,607,487,264	
筹资活动现金流入小计		41,305,167,137	42,744,074,164
偿还债务支付的现金	7,952,174,535	1,601,449,690	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,263,528,377	1,065,356,633	
支付其他与筹资活动有关的现金	24,825,737,583	28,389,433,433	
筹资活动现金流出小计		34,041,440,495	31,056,239,756
筹资活动产生的现金流量净额		7,263,726,642	11,687,834,408
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		369	-
五、现金及现金等价物净变动额	6	2,446,803,941	1,222,712,206
加：年初现金及现金等价物余额		2,225,899,312	1,003,187,106
六、年末现金及现金等价物余额	6	4,672,703,253	2,225,899,312

后附财务报表附注为本财务报表的组成部

一、 基本情况

广州市城市建设开发有限公司（以下简称“本公司”）是由广州市城市建设开发集团有限公司（以下简称“城建开发集团”）与雅康投资有限公司（以下简称“雅康投资”）于2002年8月24日在中华人民共和国广州市注册成立的中外合资经营企业，其分别持有本公司5%及95%的股权。本公司经批准的经营期限为30年。本公司注册资本为人民币660,000万元。

本公司的母公司为雅康投资，最终控股公司为广州越秀集团有限公司（以下简称“越秀集团”）。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）经批准的经营范围为房地产开发经营、自有房地产经营活动、房屋租赁、室内装饰、装修专业停车场服务。于2024年度，本集团的实际主营业务为房地产开发经营。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

于2015年12月1日，本公司与34家关联公司（“受控主体”）及其股东（该些股东与本集团同受越秀集团控制）签署了《业务经营协议》、《独家购买权协议》、《独家管理咨询服务协议》以及《授权委托书》（以下合称“一揽子协议”），一揽子协议的旨在使本公司可以控制及享有各受控主体股东持有受控主体的股权所对应的权益，包括行使对受控主体的控制权，对受控主体进行直接经营管理，并享有其全部的经济利益；有权处理受控主体的资产；有权优先收购受控主体的全部股权；受控主体的股东虽然直接或间接持有其股权，但根据《授权委托书》也不会享有拥有投票权等股东权利，也不会从受控主体的股权中取得或收取任何经济利益。

由于本公司拥有对受控主体全部的股东权力，且可通过参与受控主体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。通过该等安排，本公司管理层认为，本公司对受控主体能够实施控制。

同时，由于在签署一揽子协议前后本公司与受控主体的最终控制人相同，因此该交易构成同一控制下的企业合并。

于2017年11月14日，本公司与顶卓有限公司（“顶卓公司”）签署了《终止协议》，终止了关于武汉越秀地产开发有限公司（“武汉越秀”）的原一揽子协议。协议约定，顶卓公司承诺其转让武汉越秀67%股权所得归本公司所有，并受让武汉越秀剩余33%的股权。于同年，顶卓公司将武汉越秀67%的股权受让予本集团最终控制方的联营公司。

于2019年11月8日，本公司与顶卓公司签署了《终止协议》，终止了关于佛山市南海区越秀地产有限公司（“南海越秀”）的原一揽子协议。协议约定，顶卓公司承诺其转让南海越秀100%股权的转让所得归本公司所有。于同年，顶卓公司将南海越秀100%的股权受让予本集团的联营公司。

二、 财务报表的编制基础（续）

于2020年10月1日，本公司分别与远大国际有限公司（“远大公司”），年卓有限公司（“年卓公司”），丰逸有限公司（“丰逸公司”）以及可福有限公司（“可福公司”）签署了《终止协议》，分别终止了关于广州越秀物业发展有限公司（“越秀物业公司”），广州越秀怡城商业运营管理有限公司（“怡城公司”），广州城建开发伟城实业有限公司（“伟城公司”）以及广州白马商业运营管理有限公司（“白马公司”）的原一揽子协议。根据原一揽子协议，上述原受控主体的股权权益归本公司所有。于同日，本公司分别与广州隽景一号房地产开发有限公司（“广州隽景”）、青岛云耀实业有限公司（“青岛云耀”）、青岛康景实业有限公司（“青岛康景”）（以下合称“上述主体”）及上述主体的股东签署了一揽子协议，以2017年、2019年及2020年终止原一揽子协议时的转让所得款项作为受让上述主体的交易对价。通过该等安排，本公司对上述主体能够实施控制。由于上述主体和本集团在合并前后均受越秀集团最终控制且该控制并非暂时性的，故该等安排属于同一控制下企业合并。

于2024年12月，本公司分别与金旺投资有限公司、万兴投资（集团）有限公司、鹏达（中国）有限公司、永佳投资（集团）有限公司、嘉辉（中国）有限公司、金荣（中国）有限公司和群都有限公司签署了《终止协议》，分别终止了关于广州宏城发展有限公司、广州市斯域国际经济信息咨询有限公司、广州市万客门国际经济信息咨询有限公司、广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司、广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司、广州市雅兴达国际经济信息咨询有限公司和广州越建工程管理有限公司的原一揽子协议，据此产生的合并范围变动请见附注五、1。

遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2024年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

3. 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用初始确认时所采用的汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

4. 现金

现金是指库存现金、可随时用于支付的存款。

5. 金融工具

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。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产

分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1) 以摊余成本计量的金融资产和 (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，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，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，于2024年度及2023年度本集团仅持有以摊余成本计量的债务工具。

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

权益工具

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资于初始确认时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，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产和应收租赁款等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（续）

金融资产（续）

除上述应收票据、应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收票据组合	商业承兑汇票
应收账款组合	应收租赁及服务款项
其他应收款组合1	应收关联方款项
其他应收款组合2	应收少数股东及其关联方款项
其他应收款组合3	保证金和押金
其他应收款组合4	代垫费用
其他应收款组合5	应收其他款项

对于划分为组合的应收账款和应收租赁款，本集团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测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团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测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2) 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3) 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

三、重要会计政策和会计估计（续）

5. 金融工具（续）

金融负债（续）

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据及应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

金融工具的公允价值确定

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。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。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 存货

存货包括已完工开发产品和在建开发产品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

存货按取得成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、建筑成本、其他直接和间接开发费用等。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

存货跌价准备按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。

7. 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

(a) 子公司

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计量。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

三、重要会计政策和会计估计（续）

7. 长期股权投资（续）

(b) 合营企业和联营企业

合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排；联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算时，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销；然后在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

8. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产和存货原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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。

三、重要会计政策和会计估计（续）

9. 固定资产

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及办公设备等。固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	3至40年	5%	2.4%至31.7%
运输工具	5年	5%	19.0%
办公设备	3年至5年	5%	19.0%至31.7%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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。

10. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

11. 无形资产

无形资产包括土地使用权及软件，以成本计量，并按其预计可使用年限平均摊销。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限40至70年平均摊销。

(b) 软件

本集团购买的软件按照实际成本计量，并在预计可使用年限2至5年内平均摊销。

(c) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

12. 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，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资产减值损失。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。

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。

13. 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借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。在资产支出及借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，借款费用开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

14. 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利。

短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合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，除非本集团能够控制该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、联营企业及合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。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体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。

16. 收入确认

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

(a) 房地产销售

房地产销售收入在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，取得客户付款证明并交付或视同交付给客户时确认。

(b) 材料销售

材料销售收入在工程项目材料按照合同规定运送至约定交货地点，在客户验收后确认收入。

(c) 提供劳务

对于装修工程服务，本集团根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

对于房屋销售中介服务，本集团根据合同约定，在完成房屋销售中介服务，且无其他履约义务时确认收入。

合同成本为合同取得成本。于资产负债表日，本集团对于合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他流动资产。

三、重要会计政策和会计估计（续）

16. 收入确认（续）

合同负债

在向客户转让商品或服务之前，已收客户对价或取得无条件收取对价权利而应向客户转让商品或服务的义务，确认为合同负债。

17. 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，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。

与资产相关的政府补助是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

18. 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。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的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内（含一年）支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产为租入的房屋及建筑物。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、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团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。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

三、重要会计政策和会计估计（续）

18. 租赁（续）

本集团作为承租人（续）

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

本集团作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

19. 财务担保合同

对于财务担保合同，会作为金融负债进行核算，初始计量以其公允价值加取得或发出财务担保合同之直接交易成本确认入账。初始确认后，本集团会以以下列两者之较高者进行后续计量：估计偿付现时义务所需开支之现值，以及初始确认金额减累计摊销后的余额。

财务担保负债只会于合约列明的责任已履行或注销或届满时，方会于资产负债表终止确认。

20. 利润分配

拟发放的利润于董事会批准的当期，确认为负债。

21. 企业合并

同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（资本溢价）；资本公积（资本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

三、 重要会计政策和会计估计（续）

22. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

23. 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2) 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3) 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

24. 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

采用会计政策的关键判断

对一揽子协议下受控主体控制权的判断

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。本公司通过签署一揽子协议拥有对受控主体相关活动的权利，通过参与受控主体的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对受控主体的权力影响其回报金额。管理层据此评估认为本公司对一揽子协议下的相关主体能够实施控制（附注二）。

三、重要会计政策和会计估计（续）

24. 重要会计估计和判断（续）

重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

所得税和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

土地增值税

本集团在中国从事房地产开发业务的公司均须缴纳土地增值税，该税项的实施情况因不同国内城市而异，且本集团尚未能就若干项目与不同税务局最终确定其土地增值税的纳税申报。因此，在确定土地增值金额及其相关应付税项时须作出重大判断。本集团按照管理层的最佳估计确认该等应付税金。如果最终由税务局确定的税额与最初入账的金额不同，该等差额将会影响作出有关决定期间的应付土地增值税。

投资性房地产的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其投资性房地产的公允价值。评估投资性房地产的公允价值需要使用若干重大判断及假设，详情列示于附注十二、1。

存货跌价准备

存货的可变现净值是指日常活动中，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。

如果管理层对存货估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的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高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

三、重要会计政策和会计估计（续）

24. 重要会计估计和判断（续）

重要会计估计及其关键假设（续）

其他权益工具投资的公允价值评估

本集团根据独立的专业评估师确定的估值，评估其他权益工具投资的公允价值。评估其他权益工具投资的公允价值需要使用若干重大判断及假设，详情列示于附注十二、1。

25. 会计政策和会计估计变更

2023年发布的《企业会计准则解释第17号》规定，为了有助于报表使用者评估供应商融资安排对负债、现金流量以及流动性风险敞口的影响，要求对供应商融资安排进行补充披露。本集团自2024年1月1日起施行，按照衔接规定无须披露可比期间相关信息。

四、税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

- | | |
|-------------------|--|
| 增值税 (a) | — 应纳税销售额按6%-13%的税率计算销项税，并扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 土地增值税 (b) | — 按转让房地产所取得的增值额按超率累进税率30%-60%计缴。 |
| 土地使用税 | — 自有及未出售物业占地按3元/每平方米/每年计缴。 |
| 印花税 | — 主要按房屋销售合同及建筑安装合同金额的0.05%或0.03%计缴。 |
| 房产税 | — 按房产原值减除30%后的余值的1.2%或租金的12%。 |
| 企业所得税 | — 按应纳税所得额的25%计缴。 |
| 城市维护建设税 | — 按缴纳的增值税税额的7%计缴。 |
| 教育费附加及
地方教育费附加 | — 按缴纳的增值税税额的3%和2%计缴。 |
- (a) 本集团下属子公司的房地产销售、出租收入、材料销售收入、销售代理收入及装饰工程收入适用增值税税率分别为9%、6%、13%、6%及6%。
- (b) 房地产销售结转收入前的土地增值税预缴按销售收入的1.5%-6%计征。

五、 合并财务报表的合并范围

1. 子公司情况

(1) 2024年度新纳入合并范围的子公司

	注册地/ 主要经营地	业务 性质	注册资本（元）	直接 持股比例	间接 持股比例	表决权 比例
成都秀茂房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	462,000,000	0%	51%	51%
广州观湖房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	582,072,000	0%	50%	55%
广州广汇房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	91%	100%
广州广泰房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	582,072,000	0%	50%	55%
广州广盈房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	50,000,000	0%	91%	100%
广州华秀房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	270,000,000	0%	91%	100%
广州泉秀房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	10,000,000	0%	91%	100%
广州天盈房地产开发 有限公司 (b)	中国	房地产开发	1,930,000,000	0%	91%	100%
广州悦美乐婴幼儿托 育服务有限公司 (a)	中国	教育	100,000	0%	100%	100%
合肥越锦房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	300,000,000	0%	91%	100%
上海樾弘房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	100%	100%
上海樾兴房地产开发 有限公司 (a)	中国	房地产开发	100,000,000	0%	100%	100%
深圳弘越商业管理有 限公司 (a)	中国	商业服务	1,000,000	0%	91%	100%

- (a) 该等公司为本年新成立的子公司。
- (b) 该等公司为本集团于2024年通过资产收购交易的方式纳入合并范围，于收购日，上述资产公司的资产主要为存货或长期股权投资，并无其他业务和资产，收购亦不涉及员工，在收购日无产出，为不构成业务的资产收购。上述交易总对价为14,972,000元，无少数股东权益。

(2) 本年度不再纳入合并范围的原子公司

广州宏城发展有限公司、广州市星环商业管理有限公司、广州越秀产业发展有限公司、佛山市创越商业管理有限公司、武汉越秀商业管理有限公司和广州市环贸商业管理有限公司已于本年处置。

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(2) 本年度不再纳入合并范围的原子公司（续）

于本年，本公司通过与广州宏城发展有限公司、广州越建工程管理有限公司、广州市斯域国际经济信息咨询有限公司、广州市万客门国际经济信息咨询有限公司、广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司、广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司、广州市雅兴达国际经济信息咨询有限公司共计7家公司的原股东签订《终止协议》，该7家公司及其下24家子公司，包括：广州华振科技服务有限公司、广州裕永投资管理有限公司、武汉东焕置业发展有限公司、广州通利建筑装饰工程有限公司、广州城建开发装饰有限公司、广州高业投资管理有限公司、广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）、杭州樾棠投资管理合伙企业（有限合伙）、武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）、武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）、广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）、青岛合胜投资合伙企业（有限合伙）、青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）、江门市群辉实业投资中心（有限合伙）、江门市群威实业投资中心（有限合伙）、江门市江越实业投资中心（有限合伙）、佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）、广州市星投实业投资合伙企业（有限合伙）、广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）、成都越港企业管理合伙企业（有限合伙）、广州城建开发工程造价咨询有限公司、广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司、广州静远实业投资合伙企业（有限合伙）和广州逸达科技有限公司，不再纳入合并范围。

处置子公司

本集团于2024年1月1日处置对广州越秀产业发展有限公司、佛山市创越商业管理有限公司、武汉越秀商业管理有限公司的投资，丧失了对上述公司的控制权。处置股权取得的对价分别为110,279,400元、0元、0元，处置上述公司的收益分别为21,162,140元、8,847,270元、25,165,204元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。

本集团于2024年3月31日处置广州市星环商业管理有限公司、广州市环贸商业管理有限公司的投资，丧失了对上述公司的控制权。处置股权取得的对价分别为504,450,000元、719,644,900元，处置上述公司的损失分别为28,876,901元、133,328,042元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。

本集团于2024年12月20日处置对广州宏城发展有限公司的投资，丧失了对该公司的控制权。处置股权取得的对价为1,092,083,400元，该项交易的收益为867,815,565元，列示在合并财务报表的“投资收益”项目中。

上述公司于处置日的相关财务信息列示如下：

	广州越秀产业 发展有限公司	佛山市创越商业 管理有限公司	武汉越秀商业 管理有限公司	广州市星环商业 管理有限公司	广州市环贸商业 管理有限公司	广州宏城发展有 限公司
流动资产	558,549,170	4,818,732	3,224,740	136,758	109,851	283,834,576
非流动资产	53,257	7,091,520	6,828,777	533,516,256	904,000,000	3,387,700,000
流动负债	222,329,753	20,757,522	32,462,714	326,113	379,911	732,466,323
非流动负债	247,155,414	-	2,756,007	-	50,756,998	2,714,800,418

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

(2) 本年度不再纳入合并范围的原子公司（续）

处置子公司（续）

处置上述公司收到的现金净额列示如下：

	广州越秀产业 发展有限公司	佛山市创越 商业管理 有限公司	武汉越秀商业 管理有限公司	广州市星环商业 管理有限公司	广州市环贸商业 管理有限公司	广州宏城发展有 限公司
处置子公司收到 的现金和现金 等价物	110,279,400	-	-	504,450,000	719,644,900	1,092,083,400
减：子公司持有 的现金和现金 等价物	(14,426,774)	(4,027,964)	(3,163,981)	(136,758)	(109,851)	(102,075,987)
处置子公司收到 的现金净额	95,852,626	(4,027,964)	(3,163,981)	504,313,242	719,535,049	990,007,413

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

（3） 子公司注册资本/实收资本变动情况

本年度，存在注册资本或实收资产变动的子公司如下：

	注册资本		实收资本	
	2024年12月31日 人民币元	2023年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元	2023年12月31日 人民币元
中山越佳房地产开发有限 公司	1,260,000,000	1,010,000,000	1,010,000,000	1,010,000,000
中山铭秀房地产开发有限 公司	600,000,000	29,400,000	600,000,000	-
太仓越隼房地产开发有限 公司	890,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000
广州为民康复医院有限公 司	90,000,000	10,000,000	90,000,000	10,000,000
广州天盈房地产开发有限 公司	1,930,000,000	50,000,000	1,930,000,000	-
广州宏睿房地产开发有限 公司	250,000,000	88,000,000	250,000,000	88,000,000
广州广泰房地产开发有限 公司	582,070,000	50,000,000	582,072,000	-
广州观湖房地产开发有限 公司	582,070,000	50,000,000	582,072,000	-
广州越仁房地产开发有限 公司	2,380,100,000	2,014,000,000	2,380,061,538	1,614,000,000
广州越冠房地产开发有限 公司	2,500,000,000	2,098,820,000	2,500,000,000	1,671,879,816
广州越泓实业发展有限公 司	120,250,000	95,070,000	120,250,000	68,129,816
广州越秀华城房地产开发 有限公司	9,490,000,000	9,160,000,000	9,490,000,000	9,160,000,000
广州越秀康养产业投资控 股有限公司	180,000,000	100,000,000	180,000,000	100,000,000
广州越秀海樾荟健康养老 服务有限公司	250,000,000	120,000,000	250,000,000	120,000,000
成都秀茂房地产开发有限 公司	462,000,000	10,000,000	-	-
成都越秀房地产开发有限 公司	1,000,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
杭州盛寅房地产开发有限 公司	3,000,000	2,100,000,000	3,000,000	2,100,000,000
武汉越秀嘉润房地产开发 有限公司	1,000,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

（3） 子公司注册资本/实收资本变动情况（续）

本年度，存在注册资本或实收资产变动的子公司如下：（续）

	注册资本		实收资本	
	2024年12月31日 人民币元	2023年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元	2023年12月31日 人民币元
武汉越秀嘉益房地产开发 有限公司	1,000,000,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
毕节越嘉房地产开发有限 公司	1,000,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
苏州熠秀房地产开发有限 公司	600,000,000	150,000,000	150,000,000	150,000,000
苏州燊熠房地产开发有限 公司	550,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
长沙康盛房地产开发有限 公司	1,000,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
鹤山市越恒房地产开发有 限公司	1,210,000,000	610,000,000	610,000,000	10,000,000
广州樾海房地产开发有限 公司	600,000,000	600,000,000	600,000,000	-
北京城秀房地产开发有限 公司	3,967,500,000	3,967,500,000	3,927,881,678	-
上海樾富房地产开发有限 公司	100,000,000	100,000,000	100,000,000	-
合肥越锦房地产开发有限 公司	300,000,000	300,000,000	300,000,000	-
广州华秀房地产开发有限 公司	270,000,000	270,000,000	270,000,000	-
广州悦美乐婴幼儿托育服 务有限公司	100,000	100,000	100,000	-
广州樾驰住房租赁发展投 资有限公司	1,930,467,000	1,930,467,000	1,930,467,000	1,920,467,000
广州荟驰房地产开发有限 公司	10,000,000	10,000,000	10,000,000	-
上海樾弘房地产开发有限 公司	100,000,000	100,000,000	100,000,000	-
上海樾兴房地产开发有限 公司	100,000,000	100,000,000	100,000,000	-
武汉兴秀房地产开发有限 公司	750,000,000	750,000,000	750,000,000	-
佛山锦辉房地产开发有限 公司	2,500,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	-

五、 合并财务报表的合并范围（续）

1. 子公司情况（续）

（3） 子公司注册资本/实收资本变动情况（续）

本年度，存在注册资本或实收资产变动的子公司如下：（续）

	注册资本		实收资本	
	2024年12月31日 人民币元	2023年12月31日 人民币元	2024年12月31日 人民币元	2023年12月31日 人民币元
佛山锦浩房地产开发有限 公司	950,000,000	950,000,000	950,000,000	-
深圳锦泓房地产开发有限 公司	170,000,000	170,000,000	170,000,000	-

除企业合并、新设立的子公司、注销的子公司和因终止一揽子交易导致的子公司范围变动外，合并财务报表范围与上年度一致。

五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要少数股东权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

子公司名称	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
广州宏胜房地产开发有限公司 （“广州宏胜”）	49%	30,934,411	-	3,888,200,811
广州东耀房地产开发有限公司 （“广州东耀”）	49%	71,447,117	-	2,220,081,260
广州市品秀房地产开发有限公司 （“广州品秀”）	14%	(16,647,716)	-	1,009,878,074
广州市品悦房地产开发有限公司 （“广州品悦”）	49%	469,616,083	-	1,876,599,307
广州市品荟房地产开发有限公司 （“广州品荟”）	49%	(189,913,264)	-	2,265,144,842
广州市品辉房地产开发有限公司 （“广州品辉”）	49%	320,405,901	153,826,287	2,029,738,841
广州市品冠房地产开发有限公司 （“广州品冠”）	49%	100,021,870	-	1,277,543,702

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2024年12月31日

	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州宏胜	9,059,083,559	132,150,276	9,191,233,835	1,118,443,085	-	1,118,443,085
广州东耀	5,407,064,593	188,023,103	5,595,087,696	1,146,018,652	-	1,146,018,652
广州品秀	8,989,172,304	2,318,624,838	11,307,797,142	3,543,247,748	1,748,306,993	5,291,554,741
广州品悦	2,959,770,598	2,141,907,203	5,101,677,801	1,378,102,232	3,943,668	1,382,045,900
广州品荟	4,753,607,493	1,741,128,771	6,494,736,264	1,823,210,396	57,099,078	1,880,309,474
广州品辉	5,859,067,426	238,476	5,859,305,902	1,236,836,678	134,427,147	1,371,263,825
广州品冠	3,839,958,798	63,550,206	3,903,509,004	1,061,484,817	-	1,061,484,817

2023年12月31日

	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州宏胜	9,354,422,062	44,080,843	9,398,502,905	1,470,420,728	-	1,470,420,728
广州东耀	5,266,040,009	188,040,410	5,454,080,419	923,302,336	-	923,302,336
广州品秀	9,913,787,535	1,892,581,206	11,806,368,741	3,320,287,833	1,802,596,428	5,122,884,261
广州品悦	4,549,237,765	2,032,607,854	6,581,845,619	2,953,457,766	-	2,953,457,766
广州品荟	6,840,704,411	1,567,442,721	8,408,147,132	3,436,953,244	436,296,766	3,873,250,010
广州品辉	7,307,224,882	362,635	7,307,587,517	2,958,792,035	210,743,178	3,169,535,213
广州品冠	6,258,573,848	266,986	6,258,840,834	3,536,281,321	96,567,911	3,632,849,232

五、 合并财务报表的合并范围（续）

2. 重要少数股东权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：（续）

2024年

	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/ (亏损)总额	经营活动现金 净流入/(净流出)
广州宏胜	28,851,999	144,708,574	144,708,574	(444,556,692)
广州东耀	814,413,818	(96,847,538)	(96,847,538)	307,067,697
广州品秀	499,410,653	(462,346,880)	(462,346,880)	(99,165,691)
广州品悦	970,354,717	137,964,113	89,648,751	(1,169,406,993)
广州品荟	3,617,581,829	136,191,486	67,788,985	714,845,760
广州品辉	1,809,085,190	349,989,774	349,989,774	(822,833,982)
广州品冠	<u>3,623,258,415</u>	<u>216,032,586</u>	<u>216,032,586</u>	<u>217,092,390</u>

2023年

	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/ (亏损)总额	经营活动现金 净流入/(净流出)
广州宏胜	433,195,431	63,131,451	63,131,451	(728,213,362)
广州东耀	4,808,765,055	145,810,442	145,810,442	175,933,249
广州品秀	3,392,787,580	(118,912,257)	(118,912,257)	(325,802,712)
广州品悦	5,473,630,722	958,400,170	958,400,170	(261,868,955)
广州品荟	1,411,300,700	(387,578,089)	(387,578,089)	605,905,132
广州品辉	5,681,837,140	653,889,593	653,889,593	619,898,703
广州品冠	<u>1,675,062,417</u>	<u>204,126,265</u>	<u>204,126,265</u>	<u>1,567,049,215</u>

六、 合并财务报表项目附注

1. 货币资金

	2024年12月31日	2023年12月31日
现金	69,000	89,236
银行存款	37,807,384,468	39,146,315,106
其他货币资金	19,476,374	3,848,832
合计	37,826,929,842	39,150,253,174

于2024年12月31日，受到限制的存款及其他货币资金分别为14,510,081,111元和19,460,240元（2023年12月31日：16,499,573,322元和3,409,523元）（附注六、46(d)）。受到限制的存款主要是本集团预售物业收到的受监控的物业预收资金。受到限制的其他货币资金主要是本集团银行承兑汇票的保证金及向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

于2024年12月31日及2023年12月31日，无定期存款质押给银行作为长期借款的担保。

2. 应收票据

	2024年12月31日	2023年12月31日
商业承兑汇票	56,613,825	23,256,006
减：应收票据坏账准备	-	-
合计	56,613,825	23,256,006

2024年度，本集团无进行背书或贴现而终止确认的应收票据。

本集团的应收票据均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于2024年12月31日，本集团认为所持商业承兑汇票不存在重大信用风险，因此本集团未计提信用减值损失。

3. 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内	453,058,356	430,505,340
一至两年	155,203,355	143,092,019
两至五年	61,453,736	-
五年以上	-	8,805,114
	669,715,447	582,402,473
减：坏账准备	-	8,805,114
合计	669,715,447	573,597,359

六、 合并财务报表项目附注（续）

3. 应收账款（续）

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年转销	本年核销	年末余额
2024年	8,805,114	-	(1,825)	-	(8,803,289)	-

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。于2024年12月31日及2023年12月31日，本集团无单项计提坏账准备的应收账款。

本集团应收账款分账龄的组合计提的预期信用损失情况如下：

	2024年			2023年		
	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预 期信用损失	估计发生违约 的账面余额	预期信用 损失率 (%)	整个存续期预 期信用损失
一年以内	453,058,356	-	-	430,505,340	-	-
一至两年	155,203,355	-	-	143,092,019	-	-
两至五年	61,453,736	-	-	-	-	-
五年以上	-	100	-	8,805,114	100	8,805,114
合计	669,715,447		-	582,402,473		8,805,114

于2024年12月31日，本集团无用于质押的应收账款（2023年12月31日：无）。

4. 预付款项、其他非流动资产

	2024年12月31日	2023年12月31日
预付款项 – 流动部分	2,110,710,744	5,930,866,461
预付款项 – 非流动部分	117,874,656	-

预付款项 – 流动部分按账龄分析如下：

账龄	2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占总额 比例	金额	占总额 比例
一年以内	1,697,636,669	81%	2,417,357,171	41%
一到二年	260,755,101	12%	993,456,375	17%
二到三年	86,203,175	4%	2,520,052,915	42%
三年以上	66,115,799	3%	-	-
合计	2,110,710,744	100%	5,930,866,461	100%

预付款项 – 流动部分主要为预付土地款。预付款项 – 非流动部分主要为预付长期资产款。

六、 合并财务报表项目附注（续）

5. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收关联方款项 (附注八、4(a))	40,080,343,336	37,481,225,660
应收少数股东及其关联方款项 (i)	16,075,887,520	16,752,326,256
土地收储	10,232,106,900	-
保证金和押金	3,713,732,831	1,612,560,402
物业专项维修资金	305,568,605	321,431,225
代垫费用	146,357,612	147,761,080
应收其他款项	701,914,238	743,935,301
	<u>71,255,911,042</u>	<u>57,059,239,924</u>
减：坏账准备	-	-
合计	<u>71,255,911,042</u>	<u>57,059,239,924</u>

- (i) 于2024年12月31日，本集团应收少数股东及其关联方款项415,216,075元（2023年12月31日：599,058,767元）计息且年利率为4.35%（2023年：4.35%），无固定还款期限，本集团可随时要求其偿还。除此之外，其他应收子公司少数股东及其关联方的款项均为不计息且无固定偿还日期的往来资金。

其他应收款账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内	27,887,389,082	41,241,383,309
一到二年	29,610,616,903	5,774,626,510
二到三年	4,825,014,922	3,691,448,421
三年以上	8,932,890,135	6,351,781,684
合计	<u>71,255,911,042</u>	<u>57,059,239,924</u>

于2024年12月31日及2023年12月31日，一年以上的其他应收款主要为应收关联方款项和应收少数股东及其关联方款项，该类款项没有固定的到期日，本集团可随时要求其偿还该款项。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，认为不存在重大信用风险，因此未计提坏账准备。

六、 合并财务报表项目附注（续）

6. 存货

	2024年12月31日	2023年12月31日
成本		
已完工开发产品	45,003,640,301	36,272,717,548
在建开发产品	<u>163,077,763,262</u>	<u>197,447,303,371</u>
	208,081,403,563	233,720,020,919
减：存货跌价准备		
已完工开发产品	3,077,530,976	2,235,439,676
在建开发产品	<u>1,072,926,082</u>	<u>945,614,812</u>
	4,150,457,058	3,181,054,488
减：计入非流动资产的在建开发产品	<u>7,512,890,822</u>	<u>8,739,490,307</u>
合计	<u>196,418,055,683</u>	<u>221,799,476,124</u>

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年竣备	本年计提	本年减少		年末余额
				转回	转销	
已完工开发产品	2,235,439,676	208,441,834	1,634,532,161	-	(1,000,882,695)	3,077,530,976
在建开发产品	<u>945,614,812</u>	<u>(208,441,834)</u>	<u>335,753,104</u>	-	-	<u>1,072,926,082</u>
合计	<u>3,181,054,488</u>	<u>-</u>	<u>1,970,285,265</u>	-	<u>(1,000,882,695)</u>	<u>4,150,457,058</u>

2024 年度，本集团计入在建开发产品的借款利息资本化金额为 2,588,358,997 元（2023 年：3,141,407,991 元）；用于计算确定借款利息资本化金额的平均资本化率为 3.49%（2023 年：4.03%）。

于 2024 年 12 月 31 日账面价值为 40,032,584,867 元（2023 年 12 月 31 日：43,055,692,873 元）的存货作为长期借款的抵押物（附注六、24(a)）。

7. 其他流动资产

	2024 年	2023 年
预缴土地增值税	4,808,948,715	4,256,564,588
预缴企业所得税	1,839,664,620	2,512,214,576
预缴增值税	1,795,407,789	1,952,721,663
待抵扣及待认证进项税额	4,618,288,526	3,898,793,543
预缴其他税项	119,595,683	134,374,662
合同取得成本	<u>1,408,131,220</u>	<u>1,435,243,378</u>
合计	<u>14,590,036,553</u>	<u>14,189,912,410</u>

2024 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 1,537,136,544 元。

六、 合并财务报表项目附注（续）

8. 其他权益工具投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
以公允价值计量的其他权益工具		
-广东粤海天河城（集团）股份有限公司	962,231,000	994,245,000
-其他公司	44,621,382	45,045,409
合计	1,006,852,382	1,039,290,409
	2024年12月31日	2023年12月31日
以公允价值计量的其他权益工具		
广东粤海天河城（集团）股份有限公司		
-成本	156,700,000	157,030,000
-累计公允价值变动	805,531,000	837,215,000
	962,231,000	994,245,000
其他公司		
-成本	54,550,872	55,411,899
-累计公允价值变动	(9,929,490)	(10,366,490)
	44,621,382	45,045,409
合计	1,006,852,382	1,039,290,409

本集团出于战略目的而计划长期持有广东粤海天河城（集团）股份有限公司等公司的股权，且属于非交易性权益工具投资，因此将该等投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资。

2024年度，本集团确认其他权益工具投资的股利收入74,690,753元。

9. 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
合营企业 (a)	2,135,098,880	3,624,404,737
联营企业 (b)	16,663,094,976	14,268,308,021
合计	18,798,193,856	17,892,712,758

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(a) 合营企业

对合营企业投资列示如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	其他	年末余额
广州万宏房地产开发有限公司	274,638,338	-	-	-	1,686	-	274,640,024
南京骏玖房地产有限公司	222,901,758	-	-	-	(29,916,500)	-	192,985,258
广州广宏房地产开发有限公司	178,996,067	-	-	-	203,070	-	179,199,137
北京恒秀立怀置业有限公司	203,342,539	-	-	-	(25,303,971)	-	178,038,568
成都居越房地产开发有限公司	197,263,375	-	-	-	(19,898,034)	-	177,365,341
杭州樾滨企业管理有限公司	-	-	-	-	147,007,812	-	147,007,812
湖北宏秀房地产开发有限公司	104,976,737	-	-	-	31,352,321	-	136,329,058
青岛昌明置业有限公司	246,740,601	-	(179,498,240)	-	56,402,864	-	123,645,225
江门市滨江房地产开发投资有限公司	115,830,192	-	-	-	(8,539,864)	-	107,290,328
广州智联置业投资发展有限公司	113,873,234	-	-	-	(13,882,413)	-	99,990,821
广州中耀实业投资有限公司	1,068,011,678	-	(985,000,000)	-	4,726,313	-	87,737,991
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	68,283,420	-	-	-	912,187	-	69,195,607
苏州屿秀房地产开发有限公司	65,343,168	-	-	-	(384,236)	-	64,958,932
济南鹏远置业有限公司	62,790,478	-	-	-	(59,047)	-	62,731,431
广州智能装备科技园有限公司	20,359,511	41,000,000	-	-	(816,237)	-	60,543,274
江门市越通房地产开发有限公司	54,671,566	-	-	-	(1,735,997)	-	52,935,569
广州越禾房地产开发有限公司	385,879,288	-	(332,502,539)	-	(1,272,286)	-	52,104,463

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度人民币元

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(a) 合营企业（续）

对合营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	其他	年末余额
长沙悦梦置业有限公司	7,190,416	-	-	-	17,172,000	-	24,362,416
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	20,937,198	-	-	-	(1,040,231)	-	19,896,967
广州云秀健康投资有限公司	29,507,176	-	-	-	(22,266,809)	-	7,240,367
苏州工业园区大正置业有限公司	29,533,841	-	-	-	(23,154,507)	-	6,379,334
深圳市银幸现代养老服务有限公司	9,234,413	-	-	-	(3,807,112)	-	5,427,301
广州维友国际艺术文化发展有限公司	6,671,548	-	-	-	(2,075,467)	-	4,596,081
南京骏悦装饰有限公司	13,500	-	-	-	484,075	-	497,575
广州云嘉经济信息咨询有限公司（“广州云嘉”）(i)	53,541,181	-	-	-	(11,255,647)	(42,285,534)	-
重庆越辉房地产开发有限公司（“重庆越辉”）(i)	36,918,312	-	-	-	(7,642,388)	(29,275,924)	-
杭州樾盛房地产开发有限公司（“杭州樾盛”）(i)	34,999,435	-	-	-	(7,356,632)	(27,642,803)	-
广州悦港房地产开发有限公司	8,042,179	-	-	-	-	(8,042,179)	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,913,588	43,554,380	-	-	(47,467,968)	-	-
合计	3,624,404,737	84,554,380	(1,497,000,779)	-	30,386,982	(107,246,440)	2,135,098,880

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(a) 合营企业（续）

本集团没有单独重要的合营企业。

- (i) 本集团联营公司武汉康景实业投资有限公司本年收购本集团原合营企业广州云嘉、重庆越辉和杭州樾盛，收购后上述公司的公司章程对行使表决权的規定由全体股东一致决定变更为按照股东认缴出资比例，因此本集团对上述公司由实现共同控制转为施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本集团为合营企业提供的财务担保见附注八、3(i)。

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度人民币元

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业

对联营企业投资列示如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	其他	年末余额
广州市品臻房地产开发有限公司 （“广州品臻”）(ii)	4,016,812,262	-	-	-	892,784,835	-	4,909,597,097
广州耀恒房地产开发有限公司（“广州耀恒”）(ii)	2,058,594,721	-	-	(263,620,000)	466,621,860	-	2,261,596,581
广州穗昭置业有限公司（“广州穗昭”）(ii)	1,600,040,803	-	-	-	(6,505,150)	-	1,593,535,653
广州市品鑫房地产开发有限公司	-	1,057,379,062	-	-	(2,764,410)	-	1,054,614,652
武汉康景实业投资有限公司（“武汉康景”）(i) (iii)	859,763,646	151,553,000	-	-	(101,453,611)	99,204,261	1,009,067,296
上海漕越经济发展有限公司（“上海漕越”）(ii)	906,278,274	-	-	-	(4,403,225)	-	901,875,049
上海燊秀房地产开发有限公司（“上海燊秀”）(ii)	732,838,872	-	-	-	(1,999,279)	-	730,839,593
肥西和顺地产有限公司（“肥西和顺”）(iv)	-	-	-	-	19,739,086	524,864,600	544,603,686
中信证券-越秀商业持有型不动产资产支持专项计划	-	423,900,000	-	-	-	-	423,900,000
杭州疆悦置业有限公司（“杭州疆悦”）(ii)	256,932,124	-	-	-	88,499,394	-	345,431,518

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度人民币元

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业（续）

对联营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	其他	年末余额
南通骏秀房地产开发有限公司（“南通骏秀”）(ii)	394,119,067	-	-	-	(60,889,861)	-	333,229,206
武汉锦秀嘉合置业有限公司（“锦秀嘉合”）(ii)	336,920,040	-	-	-	(47,302,707)	-	289,617,333
广州隼峰房地产开发有限公司	309,631,003	-	-	-	(56,328,578)	-	253,302,425
杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）(i)	253,464,704	-	-	-	(4,621,220)	-	248,843,484
成都人居兴彭置业有限公司	180,772,397	-	-	-	919,385	-	181,691,782
杭州缤煦企业管理有限公司	-	163,350,000	-	-	(259)	-	163,349,741
广州南秀房地产开发有限公司	195,972,850	-	-	-	(45,622,040)	-	150,350,810
广州明睿一号实业投资合伙企业（“明睿一号”）(i)	467,263,670	-	(322,762,033)	-	(3,258,508)	-	141,243,129
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）(i)	132,248,582	-	-	-	3,484,233	-	135,732,815
广州越秀康养投资合伙企业(有限合伙)（“广州越秀康养”）(ii)	145,303,904	-	-	-	(10,369,834)	-	134,934,070
南京金璨房地产开发有限公司	114,845,271	-	-	-	(7,962,950)	-	106,882,321
广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）(i)	102,253,459	-	-	-	(5,713,217)	-	96,540,242

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度人民币元

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业（续）

对联营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	其他	年末余额
青岛城秀建设管理有限公司(“青岛城秀”) (ii)	103,213,291	-	-	-	(9,814,368)	-	93,398,923
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司(“江门碧桂园”) (ii)	86,718,094	-	-	-	5,388,119	-	92,106,213
杭州中海海森房地产有限公司	156,533,461	-	-	(80,000,000)	55,829	-	76,589,290
广州市昊品房地产有限公司(“广州昊品”) (ii)	66,091,490	-	-	-	5,593,466	-	71,684,956
广州宏轩房地产开发有限公司(“广州宏轩”) (i)	63,869,106	-	-	-	(1,070,539)	-	62,798,567
广州璟晔房地产开发有限公司(“广州璟晔”) (i)	58,444,756	-	-	-	(2,200,482)	-	56,244,274
广州粤恒房地产开发有限公司(“广州粤恒”) (ii)	-	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000
广州碧森房地产开发有限公司(“广州碧森”) (i)	57,154,448	-	-	-	(15,984,580)	-	41,169,868
上海城樾置业有限公司(“上海城樾”) (ii)	-	49,000,000	-	-	(9,540,762)	-	39,459,238
长沙长越房地产开发有限公司(“长沙长越”) (ii)	38,347,518	-	-	-	(14,923,755)	-	23,423,763

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度人民币元

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业（续）

对联营企业投资列示如下：（续）

	年初余额	本年增加	本年减少	宣告分派的利润	按权益法调整的净损益	其他	年末余额
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	20,021,618	-	-	-	(855,779)	-	19,165,839
杭州龙禧房地产开发有限公司	22,029,075	-	-	(12,000,000)	10,586	-	10,039,661
广州悦港房地产开发有限公司	-	-	-	-	5,227	8,042,179	8,047,406
中山市华越宏轩置业发展有限公司 （“华越宏轩”）(ii)	4,931,117	-	-	-	(3,408)	-	4,927,709
杭州北煦置业有限公司	1,989,771	-	-	-	(781)	-	1,988,990
广州毓秀房地产开发有限公司（“广州毓秀”）(i)	-	5,000,000	-	-	(3,772,231)	-	1,227,769
广州樾然房地产开发有限公司（“广州樾然”）(i)	44,027	-	-	-	-	-	44,027
肥西县和粤置业发展有限公司（“肥西和粤”）(iv)	524,864,600	-	-	-	-	(524,864,600)	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司（“佛山龙光骏惠”）(ii)	-	70,441,749	-	-	(70,441,749)	-	-
济南元贺置业有限公司	-	14,974,772	-	-	(14,974,772)	-	-
合计	<u>14,268,308,021</u>	<u>1,985,598,583</u>	<u>(322,762,033)</u>	<u>(355,620,000)</u>	<u>980,323,965</u>	<u>107,246,440</u>	<u>16,663,094,976</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(b) 联营企业（续）

- (i) 本集团对武汉康景、杭州添智、明睿一号、广州合锦嘉苑、广州宏嘉、广州宏轩、广州璟晔、广州碧森、广州毓秀、广州樾然的表决权比例虽然低于20%，但本集团有对其委派董事，本集团对上述公司能够施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (ii) 本集团对广州品臻、广州耀恒、广州穗昭、上海漕越、上海燊秀、杭州疆悦、南通骏秀、锦秀嘉合、广州越秀康养、青岛城秀、江门碧桂园、广州昊品、广州粤恒、上海城樾、长沙长越、华越宏轩、佛山龙光骏惠的表决权比例不低于49%，本集团有对其委派董事，但不能实施控制或共同控制，因此本集团对上述公司能够施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (iii) 本集团联营公司武汉康景本年收购本集团原合营企业广州云嘉、重庆越辉和杭州樾盛，收购后上述公司的公司章程对行使表决权的規定由全体股东一致决定变更为按照股东认缴出资比例，因此本集团对上述公司由实现共同控制转为施加重大影响，故将其作为联营企业核算。
- (iv) 本年肥西和粤由其全资子公司肥西和顺反向吸收合并后注销，本集团对肥西和顺能够施加重大影响，故其将其作为联营企业核算。
- (v) 武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司、佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司和济南元贺置业有限公司因连续亏损导致净资产为负，本集团对上述公司不负有承担额外损失义务，因此在确认应由本集团承担的净亏损份额时，仅将长期股权投资的账面价值减记为零，于2024年12月31日，累计未确认的投资损失额为66,342,576元。
- (vi) 本集团没有单独重要的联营企业。
- (vii) 于2024年12月31日及2023年12月31日，本集团为联营企业提供的财务担保见附注八、3(i)。

六、 合并财务报表项目附注（续）

9. 长期股权投资（续）

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2024年	2023年
合营企业：		
12月31日投资账面价值合计	<u>2,135,098,880</u>	<u>3,624,404,737</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	30,386,982	63,974,348
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>30,386,982</u>	<u>63,974,348</u>
	2024年	2023年
联营企业：		
12月31日投资账面价值合计	<u>16,663,094,976</u>	<u>14,268,308,021</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	980,323,965	679,907,779
其他综合收益	-	-
综合收益总额	<u>980,323,965</u>	<u>679,907,779</u>

10. 投资性房地产

采用公允价值模式进行后续计量：

	已完工投资物业
年初余额	11,288,304,088
本年转入	60,912,609
公允价值变动 (附注六、40)	(37,982,177)
本年处置	<u>(4,436,874,520)</u>
年末余额	<u>6,874,360,000</u>

于2024年12月31日，本集团无投资性房地产作为长期借款的抵押物（2023年12月31日：4,291,700,000元）（附注六、24(a)）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

11. 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	合计
原价				
年初余额	2,433,801,684	24,107,903	126,504,827	2,584,414,414
购置	174,231,000	1,992,653	14,575,405	190,799,058
本年转入	463,172,394	-	-	463,172,394
处置及报废	(727,770,658)	(8,065,968)	(26,597,501)	(762,434,127)
年末余额	<u>2,343,434,420</u>	<u>18,034,588</u>	<u>114,482,731</u>	<u>2,475,951,739</u>
累计折旧				
年初余额	621,305,470	17,666,313	71,587,696	710,559,479
计提	87,521,546	1,771,792	10,290,251	99,583,589
处置及报废	(63,679,048)	(6,383,200)	(8,619,882)	(78,682,130)
年末余额	<u>645,147,968</u>	<u>13,054,905</u>	<u>73,258,065</u>	<u>731,460,938</u>
减值准备				
年初余额	-	-	-	-
计提	<u>113,851,618</u>	-	-	<u>113,851,618</u>
年末余额	<u>113,851,618</u>	-	-	<u>113,851,618</u>
账面价值				
年末	<u>1,584,434,834</u>	<u>4,979,683</u>	<u>41,224,666</u>	<u>1,630,639,183</u>
年初	<u>1,812,496,214</u>	<u>6,441,590</u>	<u>54,917,131</u>	<u>1,873,854,935</u>

于2024年12月31日，无房屋及建筑物作为长期借款的抵押物（2023年12月31日：账面价值530,332,825元，原价592,699,808元）（附注六、24(a)）。

2024年度及2023年度计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用如下：

	2024年	2023年
营业成本	15,918,718	54,741,278
销售费用	54,921	83,103
管理费用	<u>83,609,950</u>	<u>57,313,205</u>
合计	<u>99,583,589</u>	<u>112,137,586</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

12. 在建工程

	年初余额	本年增加	本年减少	本年计提减值准备	年末余额
工程名称					
酒店工程	468,764,731	-	-	(468,764,731)	-
其他	<u>384,512,883</u>	<u>41,020,667</u>	<u>(167,935,475)</u>	<u>(237,071,292)</u>	<u>20,526,783</u>
	<u>853,277,614</u>	<u>41,020,667</u>	<u>(167,935,475)</u>	<u>(705,836,023)</u>	<u>20,526,783</u>

2024年度及2023年度，本集团计入在建工程的借款利息资本化金额均为零。

于2024年12月31日，无在建工程作为长期借款的抵押物（2023年12月31日：无）。

13. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	1,129,504,014
新增租赁合同	113,198,068
租赁变更	(35,645,685)
其他	<u>(35,698,475)</u>
年末余额	<u>1,171,357,922</u>
累计折旧	
年初余额	461,400,412
计提	201,239,373
租赁变更	(9,581,438)
其他	<u>(35,698,475)</u>
年末余额	<u>617,359,872</u>
账面价值	
年末	<u>553,998,050</u>
年初	<u>668,103,602</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

14. 无形资产

	软件	土地使用权	合计
原价			
年初余额	461,865,467	75,999,846	537,865,313
购置	104,213,199	-	104,213,199
本年转入	-	980,497,184	980,497,184
处置	(4,678,429)	-	(4,678,429)
年末余额	561,400,237	1,056,497,030	1,617,897,267
累计摊销			
年初余额	280,677,121	21,539,978	302,217,099
计提	31,461,432	3,811,641	35,273,073
处置	(3,444,129)	-	(3,444,129)
年末余额	308,694,424	25,351,619	334,046,043
减值准备			
年初余额	-	-	-
计提	-	385,394,892	385,394,892
年末余额	-	385,394,892	385,394,892
账面价值			
年末	252,705,813	645,750,519	898,456,332
年初	181,188,346	54,459,868	235,648,214

于2024年12月31日，账面价值为602,390,031元的无形资产作为长期借款的抵押物（2023年12月31日：无）。（附注六、24(a)）

2024年度无形资产摊销金额为35,273,073元，其中计入营业成本、销售费用和管理费用合计为35,273,073元。

15. 短期借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
信用借款	91,229,562	40,000,000

六、 合并财务报表项目附注（续）

16. 应付票据

	2024年12月31日	2023年12月31日
商业承兑汇票	201,915,200	254,840,342
银行承兑汇票	<u>52,215,990</u>	<u>86,751,742</u>
合计	<u>254,131,190</u>	<u>341,592,084</u>

17. 应付账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付工程款	40,996,059,251	28,744,096,790
应付材料款	548,322,573	539,238,324
应付其他款项	<u>97,401,592</u>	<u>50,938,763</u>
合计	<u>41,641,783,416</u>	<u>29,334,273,877</u>

18. 合同负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
预收商品房款	71,447,035,248	85,966,031,596
预收其他款项	<u>979,735,722</u>	<u>662,207,411</u>
合计	<u>72,426,770,970</u>	<u>86,628,239,007</u>

包括在2023年12月31日账面价值中的52,601,094,389元合同负债已于2024年度转入营业收入。

19. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,096,017,827	1,234,963,233	1,854,777,627	476,203,433
职工福利费	44,508,619	(31,950,568)	4,965,366	7,592,685
社会保险费	210,513	54,582,271	54,744,134	48,650
其中：医疗保险费	9,529	50,793,602	50,794,803	8,328
工伤保险费	30,009	3,361,550	3,390,484	1,075
生育保险费	170,975	427,119	558,847	39,247
住房公积金	611,240	128,358,466	128,957,473	12,233
工会经费和职工教育经费	16,932,161	25,864,684	29,579,926	13,216,919
其他短期薪酬	<u>119,729,498</u>	<u>72,693,729</u>	<u>70,787,471</u>	<u>121,635,756</u>
	<u>1,278,009,858</u>	<u>1,484,511,815</u>	<u>2,143,811,997</u>	<u>618,709,676</u>
设定提存计划				
其中：基本养老保险费	-	117,079,346	117,079,346	-
失业保险费	-	6,368,965	6,368,965	-
	-	<u>123,448,311</u>	<u>123,448,311</u>	-
合计	<u>1,278,009,858</u>	<u>1,607,960,126</u>	<u>2,267,260,308</u>	<u>618,709,676</u>

2024年度，本集团无因解除劳动关系所提供的其他辞退福利。

六、 合并财务报表项目附注（续）

20. 应交税费

	2024年12月31日	2023年12月31日
应交土地增值税	4,555,052,657	5,696,718,504
未交增值税	1,233,964,303	1,025,806,308
应交企业所得税	458,032,413	915,032,236
其他	102,874,500	195,797,910
合计	<u>6,349,923,873</u>	<u>7,833,354,958</u>

21. 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应付关联方 (附注八、4(b))	36,973,707,549	30,711,440,429
应付少数股东及其关联方款项 (i)	6,942,034,768	9,247,874,066
应付股利	16,575,930,359	17,025,630,478
预提费用	1,058,206,488	1,046,160,789
应付利息	419,660,338	432,725,163
应付保证金	213,365,476	348,905,801
代收业主款项	191,202,267	209,963,538
展销诚意金	400,137,506	208,640,370
其他	618,095,106	298,773,385
	<u>63,392,339,857</u>	<u>59,530,114,019</u>

- (i) 于2024年12月31日，本集团应付少数股东及其关联方的款项中，合计302,581,583元将于2025年还款，加权平均年利率为5.93%，截至2024年12月31日的应付利息为18,316,209元；合计2,698,161,600元无固定偿还日期，加权平均年利率为6.20%，截至2024年12月31日的应付利息为477,211,227元。除此之外，其他应付少数股东及其关联方的款项均为无利息且无固定偿还日期的往来资金。

22. 其他流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
待转销项税款	6,850,215,965	7,542,971,561
供应商结算应付款项 (i)	<u>8,106,693,051</u>	<u>10,775,603,739</u>
合计	<u>14,956,909,016</u>	<u>18,318,575,300</u>

- (i) 本集团主要供应商授予本集团的信用期通常约2个月。本集团面向中国内地的主要供应商设立供应商结算安排，在供应商结算安排下，供应商向外部保理商不附追索权地转让对本集团的债权并取得对价完成结算，转让后本集团信用期自转让时点起延长约12个月，并由本集团于该债权到期日前向债权人所有人付款以完成结算。本集团不向保理商提供担保。

六、 合并财务报表项目附注（续）

23. 一年内到期的非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年内到期的长期借款 (附注六、24)	12,404,890,924	8,744,160,362
一年内到期的应付债券 (附注六、25)	4,397,693,990	7,796,761,968
一年内到期的租赁负债 (附注六、26)	157,445,369	159,823,659
	<u>16,960,030,283</u>	<u>16,700,745,989</u>

24. 长期借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
担保借款：		
抵押 (a)	23,958,797,217	27,620,740,319
保证 (b)	7,619,971,487	8,994,269,058
质押 (c)	502,500,000	807,500,000
信用借款	11,295,344,099	13,528,915,066
	<u>43,376,612,803</u>	<u>50,951,424,443</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押	9,086,473,675	4,817,216,404
保证	90,000,000	715,434,000
质押	502,500,000	425,000,000
信用借款	2,725,917,249	2,786,509,958
	<u>12,404,890,924</u>	<u>8,744,160,362</u>
合计	<u>30,971,721,879</u>	<u>42,207,264,081</u>

(a) 于2024年12月31日，银行抵押借款23,958,797,217元是由账面价值为40,032,584,867元的存货及602,390,031元的土地使用权作为抵押物。于2023年12月31日，银行抵押借款27,620,740,319元是由账面价值为4,291,700,000元的投资性房地产、530,332,825元的固定资产及43,055,692,873元的存货作为抵押物。

(b) 于2024年12月31日，银行保证借款570,825,494元（2023年12月31日：1,470,825,494元）由广东南方报业传媒集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款6,959,145,993元（2023年12月31日：6,561,009,564元）由广州仁辉投资有限公司按其持有子公司股权比例提供保证；银行保证借款90,000,000元（2023年12月31日：301,000,000元）由金帝联合控股集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证。

于2023年12月31日，银行保证借款64,000,000元由深圳市龙光控股有限公司按其间接持有子公司股权比例提供保证，该借款已于2024年偿还；于2023年12月31日，银行保证借款413,000,000元由美的置业集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证，该借款于2024年新增抵押物，于2024年12月31日为抵押借款；于2023年12月31日，银行保证借款184,434,000元由浙江省交投控股集团有限公司按其持有子公司股权比例提供保证，该借款已于2024年偿还。

(c) 于2024年12月31日，502,500,000元银行质押借款（2023年12月31日：807,500,000元）是由本集团子公司股权（2023年12月31日：本集团子公司股权）作为质押。

(d) 于2024年12月31日，长期借款的加权平均年利率为2.93%（2023年12月31日：3.48%）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

25. 应付债券

	2024年12月31日	2023年12月31日
公开发行公司债券 (a)	23,716,790,942	24,221,843,563
非公开定向债务融资工具 (b)	<u>1,798,647,829</u>	<u>1,799,996,613</u>
	25,515,438,771	26,021,840,176
减：一年内到期的应付债券	<u>4,397,693,990</u>	<u>7,796,761,968</u>
合计	<u>21,117,744,781</u>	<u>18,225,078,208</u>

(a) 于2019年9月27日，本公司发行15亿元公司债券，期限为5年，票面利率为3.6%。附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权，于2022年，本公司将票面利率调整为2.53%，并在存续期的第4年至第5年固定不变。于2022年11月2日，本公司完成该公司债券的回售及转售，回售及转售金额为5.83亿元。2023年12月31日，转售后该公司债券发行金额为15亿元。于2024年9月，该公司债券已到期偿还本息。

于2021年7月22日，本公司发行25亿元公司债券，品种一发行规模为15亿元，票面利率为3.20%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为10亿元，票面利率为3.50%，7年固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。品种一于2024年7月本公司提前赎回，提前赎回本金为15亿元。

于2021年9月13日，本公司发行20亿元公司债券，品种一发行规模为15亿元，票面利率为3.17%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为5亿元，票面利率为3.55%，7年固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。于2024年9月，本公司将品种一票面利率调整为2.10%，并在存续期的第4年至第5年固定不变，并且本公司完成品种一的回售及转售，回售及转售金额为11.6亿元。

于2021年9月28日，本公司发行15亿元公司债券，票面利率为3.29%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。于2024年9月，本公司将该公司债券票面利率调整为2.39%，并在存续期的第4年至第5年固定不变，并且本公司完成该公司债券的回售及转售，回售及转售金额为1.93亿元。

于2022年5月17日，本公司发行20亿元公司债券，品种一发行规模为5亿元，票面利率为2.90%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为15亿元，票面利率为3.38%，7年固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2022年5月24日，本公司发行21.5亿元公司债券，品种一发行规模10亿元，票面利率为2.84%，5年固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模11.5亿元，票面利率为3.35%，7年固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2022年6月24日，本公司发行20亿元公司债券，品种一发行规模为10亿元，票面利率为2.85%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为10亿元，票面利率为3.37%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

六、 合并财务报表项目附注（续）

25. 应付债券（续）

于2022年7月5日，本公司发行11亿元公司债券，品种一发行规模为4亿元，票面利率为2.90%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为7亿元，票面利率为3.43%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2022年9月23日，本公司发行25.9亿元公司债券，其中品种一发行规模15亿元，票面利率为2.78%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为10.9亿，票面利率为3.09%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2023年2月21日，本公司发行19亿元公司债券，其中品种一发行规模7亿元，票面利率为3.15%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为12亿元，票面利率为3.50%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2023年3月24日，本公司发行15亿元公司债券，票面利率为3.40%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2023年6月13日，本公司发行20亿元公司债券，其中品种一发行规模9亿元，票面利率为2.98%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为11亿元，票面利率为3.63%，10年期固定利率。

于2023年12月22日，本公司发行15亿元公司债券，其中品种一发行规模6亿元，票面利率为3.03%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为9亿元，票面利率为3.25%，7年期固定利率，附第5年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

于2024年7月12日，本公司发行15亿元公司债券，其中品种一发行规模5亿元，票面利率为2.25%，5年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为10亿元，票面利率为2.75%，10年期固定利率。

于2024年9月18日，本公司发行10亿元公司债券，其中品种一发行规模2亿元，票面利率为2.15%，6年期固定利率，附第3年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权；品种二发行规模为8亿元，票面利率为2.78%，10年期固定利率。

上述公司债券由越秀集团提供担保（附注八、3(i)）。

- (b) 于2019年8月15日，本公司发行18亿元非公开定向债务融资工具，期限为5年，票面利率为4.03%，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。于2022年，本公司将票面利率调整为3.20%，并在存续期的第4年至第5年固定不变。该非公开定向债务融资工具于2024年8月到期赎回。于2024年8月13日，本公司发行18亿元非公开定向债务融资工具，其中品种一期限为5年期，票面利率为2.20%，附第3个计息年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。品种二期限为7年期，票面利率为2.32%，附第5个计息年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

上述2024年发行的非公开定向债务融资工具由越秀集团提供担保（附注八、3(i)）。

六、 合并财务报表项目附注（续）

26. 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
租赁负债	645,807,195	734,356,936
减：一年内到期的租赁负债	<u>157,445,369</u>	<u>159,823,659</u>
合计	<u>488,361,826</u>	<u>574,533,277</u>

于2024年12月31日，本集团无未纳入租赁负债，但将导致未来潜在现金流出的事项，包括本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同相关的租赁付款额（2023年12月31日：无）。

2024年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为224,638,851元（2023年：253,064,296元），除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的208,623,645元（2023年：236,319,776元）以外，其余偿付短期租赁费用的现金流出16,015,206元（2023年：16,744,520元）均计入经营活动。

27. 递延所得税资产和负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：

(a) 递延所得税资产

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异
坏账准备	11,393,425	45,573,700	2,201,279	8,805,114
存货跌价准备	775,088,425	3,100,353,700	468,344,813	1,873,379,252
投资性房地产的公允价 值变动	295,913,034	1,183,652,136	343,335,392	1,373,341,568
递延土地增值税对应所 得税	55,200,477	220,801,908	213,635,031	854,540,124
可抵扣亏损	1,982,818,570	7,931,274,280	1,535,395,598	6,141,582,392
预提土地增值税及其他	1,138,129,144	4,552,516,576	360,118,216	1,440,472,866
租赁负债	<u>163,498,331</u>	<u>653,993,324</u>	<u>182,821,700</u>	<u>731,286,800</u>
合计	<u>4,422,041,406</u>	<u>17,688,165,624</u>	<u>3,105,852,029</u>	<u>12,423,408,116</u>

本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
可抵扣暂时性差异	1,050,103,356	1,307,675,248
可抵扣亏损	<u>3,445,131,826</u>	<u>2,556,983,506</u>
合计	<u>4,495,235,182</u>	<u>3,864,658,754</u>

于2024年12月31日，本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损到期日为2029年。

六、 合并财务报表项目附注（续）

27. 递延所得税资产和负债（续）

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债列示如下：（续）

(b) 递延所得税负债

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延 所得税负债	应纳税 暂时性差异
投资性房地产公允价值变 动	190,499,614	761,998,456	718,534,247	2,874,136,988
使用权资产	139,736,681	558,946,724	166,379,205	665,516,820
非同一控制下企业合并取 得的存货及其他	<u>1,471,593,865</u>	<u>5,886,375,460</u>	<u>1,895,493,690</u>	<u>7,581,974,760</u>
合计	<u>1,801,830,160</u>	<u>7,207,320,640</u>	<u>2,780,407,142</u>	<u>11,121,628,568</u>

(c) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2024年12月31日		2023年12月31日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	(1,346,505,886)	3,075,535,520	(200,010,625)	2,905,841,404
递延所得税负债	(1,346,505,886)	455,324,274	(200,010,625)	2,580,396,517

28. 递延收益

	2024年12月31日	2023年12月31日
与资产相关的政府补助：		
二沙岛羽毛球场政府拨款 (a)	-	47,549,135
建设租赁住房政府补贴 (b)	<u>54,583,675</u>	<u>54,651,257</u>
合计	<u>54,583,675</u>	<u>102,200,392</u>

(a) 于2009年，本公司收到广州市地方财政的政府补助，该部分款项用于二沙岛羽毛球场的建造工程，为与资产相关的政府补助。

(b) 于2022年，本集团子公司根据《广州市发展住房租赁市场奖补实施办法》收到政府补助，该部分款项用于建设租赁住房，为与资产相关的政府补助。

六、 合并财务报表项目附注（续）

29. 其他非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
递延土地增值税	220,801,908	854,540,125
应付关联方 (附注八、4(c))	397,515,225	397,515,225
应付少数股东款项 (i)	219,657,447	381,514,736
合计	837,974,580	1,633,570,086

(i) 于2024年12月31日，本集团应付少数股东款项111,562,500元计息且于2027年到期；其余应付少数股东款项不计息且于2026年到期。

30. 实收资本

注册资本及实收资本

	2024年		2023年	
	人民币	比例	人民币	比例
雅康投资	6,269,999,965	95%	6,269,999,965	95%
城建开发集团	330,000,035	5%	330,000,035	5%
合计	6,600,000,000	100%	6,600,000,000	100%

31. 资本公积

	资本溢价
年初余额	19,608,705,809
其他	(556,034,525)
合计	19,052,671,284

32. 盈余公积

	年初余额	本年变动	年末余额
储备基金	1,381,825,551	-	1,381,825,551
职工奖励及福利基金	223,635,787	-	223,635,787
其他	-	(81,965,966)	(81,965,966)
合计	1,605,461,338	(81,965,966)	1,523,495,372

根据《中华人民共和国外商投资法》、本公司章程及董事会决议，本公司按税后利润的10%提取储备基金。当提取金额累计达到本公司注册资本50%时，可不再提取。

六、 合并财务报表项目附注（续）

33. 未分配利润

	2024年	2023年
上年年末未分配利润	27,398,259,572	27,246,962,280
归属于母公司所有者的净利润	2,913,114,399	4,385,490,528
减：提取法定盈余公积	-	429,947,611
应付现金股利	3,371,779,835	3,804,245,625
其他	5,410,162,925	-
年末未分配利润	<u>21,529,431,211</u>	<u>27,398,259,572</u>

34. 营业收入和营业成本

	2024年		2023年	
	收入	成本	收入	成本
与客户之间的合同产生的收入				
房屋销售	79,674,135,998	68,742,819,729	73,443,939,239	59,990,724,022
其他收入	<u>2,450,607,151</u>	<u>1,974,203,238</u>	<u>2,435,688,834</u>	<u>1,930,148,619</u>
	82,124,743,149	70,717,022,967	75,879,628,073	61,920,872,641
租金收入	<u>410,275,011</u>	<u>198,855,751</u>	<u>358,572,872</u>	<u>220,845,177</u>
合计	<u>82,535,018,160</u>	<u>70,915,878,718</u>	<u>76,238,200,945</u>	<u>62,141,717,818</u>

本集团的营业收入均为主营业务收入，无其他业务收入。

(a) 本集团营业收入分解如下：

	2024年			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
与客户之间的合同产生的收入				
在某一时刻确认	79,674,135,998	1,782,379,762	-	81,456,515,760
在某一时间段内确认	-	668,227,389	-	668,227,389
租金收入	-	-	<u>410,275,011</u>	<u>410,275,011</u>
合计	<u>79,674,135,998</u>	<u>2,450,607,151</u>	<u>410,275,011</u>	<u>82,535,018,160</u>
	2023年			
	房屋销售	其他收入	租金收入	合计
与客户之间的合同产生的收入				
在某一时刻确认	73,443,939,239	1,860,717,582	-	75,304,656,821
在某一时间段内确认	-	574,971,252	-	574,971,252
租金收入	-	-	<u>358,572,872</u>	<u>358,572,872</u>
合计	<u>73,443,939,239</u>	<u>2,435,688,834</u>	<u>358,572,872</u>	<u>76,238,200,945</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

(b) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

于2024年12月31日，本集团分摊至尚未履行（或部分未履行）履约义务的交易价格预计为人民币820.75亿元（2023年12月31日：人民币996.33亿元），主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1至3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(c) 本集团与履约义务相关的信息如下：

房屋销售

向客户交付房屋时履行履约义务。合同价款通常需要客户预付。

材料销售

将材料送至交货地点时履行履约义务。合同价款通常在收到月结账单并审核通过后30天内到期。

装修工程服务

在提供装修服务的时间内履行履约义务，其中，已完成装修服务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。合同价款通常需要客户预付。

房屋销售中介服务

根据合同约定，在完成房屋销售中介服务，且无其他履约义务时履行履约义务。合同价款通常在完成对账后当月支付。

35. 税金及附加

	2024年	2023年
土地增值税	1,410,403,496	936,210,988
城市维护建设税	93,700,313	169,779,016
教育费附加	70,073,193	127,545,082
房产税	90,342,888	61,415,862
其他	93,802,968	103,777,417
合计	1,758,322,858	1,398,728,365

36. 财务费用

	2024年	2023年
借款利息支出	3,041,593,213	3,280,586,322
加：租赁负债利息支出	24,233,404	25,483,234
减：资本化利息	2,588,358,997	3,141,407,991
利息费用	477,467,620	164,661,565
减：利息收入	508,594,318	515,249,790
汇兑损益	917,016	67,248,266
手续费	149,821,867	177,817,511
合计	119,612,185	(105,522,448)

六、 合并财务报表项目附注（续）

37. 费用按性质分类

利润表中营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2024年	2023年
土地及建筑成本	68,559,892,919	59,881,997,888
职工薪酬费用	917,987,878	1,470,866,684
销售中介费	1,552,069,595	1,269,907,916
装饰工程及销售材料成本	1,290,261,573	928,102,486
广告及业务宣传费	409,953,649	791,708,214
专业咨询服务费	189,955,251	282,535,022
办公费	332,639,172	363,753,064
使用权资产折旧费	201,239,373	220,873,988
折旧和摊销费	134,856,662	168,545,825
酒店其他运营成本	187,970,938	135,167,859
提供租赁服务的成本	57,001,768	44,225,264
租赁费 (i)	16,015,206	16,744,520
监理服务成本	55,165,029	97,599,031
业务招待费	17,097,586	19,304,356
差旅费	16,994,432	22,229,511
运输费	3,857,193	3,877,241
修理及维护费	1,117,764	1,844,377
其他	939,307,123	414,697,820
合计	74,883,383,111	66,133,981,066

(i) 如附注三、26所述，本集团将短期租赁的租金支出16,015,206元（2023年：16,744,520元）直接计入当期损益。

38. 其他收益

	2024年	2023年
与资产相关的政府补助		
二沙岛羽毛球场政府拨款	47,354,752	1,794,307
与收益相关的政府补助		
其他	7,953,190	16,137,018
合计	55,307,942	17,931,325

六、 合并财务报表项目附注（续）

39. 投资收益

	2024年	2023年
往来款利息收入	1,940,114	302,180,999
权益法核算的长期股权投资收益	1,010,710,947	743,882,127
股息收入	74,690,753	5,950,000
处置子公司收益	496,619,405	-
其他收益	126,499,025	22,818,179
合计	1,710,460,244	1,074,831,305

40. 公允价值变动损失

	2024年	2023年
投资性房地产公允价值变动损失(附注六、10)	(37,982,177)	(1,130,446,615)

41. 资产减值损失

	2024年	2023年
应收账款坏账损失转回 (附注六、3)	1,825	-
存货跌价损失 (附注六、6)	(1,970,285,265)	(1,573,855,946)
固定资产减值损失 (附注六、11)	(113,851,618)	-
在建工程减值损失 (附注六、12)	(705,836,023)	(200,000,000)
无形资产减值损失 (附注六、14)	(385,394,892)	-
合计	(3,175,365,973)	(1,773,855,946)

42. 资产处置收益

	2024年	2023年
固定资产处置收益/（损失）	484,728	(162,786)
其他非流动资产处置收益	2,173,705	717,941
合计	2,658,433	555,155

六、 合并财务报表项目附注（续）

43. 营业外收入及营业外支出

(a) 营业外收入

	2024年	2023年
违约金收入	63,314,459	83,521,793
收购一间联营公司股份的收益	-	23,389,172
其他	61,207,562	17,899,682
合计	<u>124,522,021</u>	<u>124,810,647</u>

(b) 营业外支出

	2024年	2023年
赔偿款支出	5,709,417	3,566,712
捐赠支出	52,000,000	2,000,000
罚款支出	26,828,495	17,170,477
其他	29,218,653	5,184,416
合计	<u>113,756,565</u>	<u>27,921,605</u>

44. 所得税费用

	2024年	2023年
当期所得税费用	2,850,129,443	2,517,924,007
递延所得税费用	(1,686,865,940)	(578,547,288)
合计	<u>1,163,263,503</u>	<u>1,939,376,719</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2024年	2023年
利润总额	<u>4,339,543,931</u>	<u>7,096,918,228</u>
按适用税率计算的所得税费用	1,084,885,983	1,774,229,557
非应税收入	(1,993,822)	(1,487,500)
不可扣除的成本、费用和损失	31,024,847	65,154,208
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损及可抵扣暂时性差异	(57,260,216)	(79,377,314)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 及可抵扣暂时性差异	<u>106,606,711</u>	<u>180,857,768</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>1,163,263,503</u>	<u>1,939,376,719</u>

六、 合并财务报表项目附注（续）

45. 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况：

	2024年		
	税前金额	所得税	税后净额
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具公允价值变动损失	(32,438,027)	8,109,507	(24,328,520)
其他	(91,405,273)	22,851,318	(68,553,955)
其他综合收益合计	(123,843,300)	30,960,825	(92,882,475)

	2023年		
	税前金额	所得税	税后净额
不能重分类进损益的其他综合收益			
其他权益工具公允价值变动损失	(26,884,000)	6,721,000	(20,163,000)

46. 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2024年	2023年
净利润	3,176,280,428	5,157,541,509
加：资产减值准备	3,175,365,973	1,773,855,946
使用权资产折旧	201,239,373	220,873,988
固定资产折旧	99,583,589	112,137,586
无形资产摊销	35,273,073	56,408,239
投资收益	(1,710,460,244)	(1,074,831,305)
公允价值变动损失	37,982,177	1,130,446,615
资产处置收益	(2,658,433)	(555,155)
处置投资性房地产收益	-	(10,619,307)
财务费用	478,384,636	295,387,456
递延所得税资产及负债净变动	(1,628,138,707)	(585,268,288)
存货的减少/（增加）	33,853,860,979	(5,561,297,527)
经营性应收项目增加	(8,521,120,609)	(7,820,568,063)
经营性应付项目（减少）/增加	(14,956,853,138)	16,257,829,220
经营活动产生的现金流量净额	14,238,739,097	9,951,340,914

六、 合并财务报表项目附注（续）

46. 现金流量表附注（续）

(b) 不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2024年	2023年
以保理业务支付的存货采购款 (i)	4,451,956,058	11,362,223,251
以其他应收款项抵减其他应付款项	230,300,000	3,300,310,000
当期新增的使用权资产	113,198,069	111,396,962
当期新增的非现金支付分红	3,371,779,835	1,027,416,900

(i) 本集团参与了部分供应商的应收账款融资计划。于2024年度，供应商向第三方转让应收本集团款项合计人民币4,451,956,058元（2023年：11,362,223,251元）。由于该等交易并未涉及现金的流入流出，本集团未在现金流量表中列报。于2024年度，本集团偿还上述应收账款融资计划合计人民币7,120,866,746元（2023年：9,999,037,551元）计入筹资活动。

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2024年	2023年
现金及现金等价物的年末余额	23,297,388,491	22,647,270,329
减：现金及现金等价物的年初余额	22,647,270,329	15,085,428,298
现金及现金等价物净增加额	650,118,162	7,561,842,031

(d) 现金及现金等价物

	2024年	2023年
货币资金 (附注六、1)	37,826,929,842	39,150,253,174
减：受到限制的存款 (附注六、1)	14,510,081,111	16,499,573,322
受到限制的其他货币资金 (附注六、1)	19,460,240	3,409,523
现金及现金等价物年末余额	23,297,388,491	22,647,270,329

受到限制的存款主要是本集团预售物业收到的受监控的物业预收资金。受到限制的其他货币资金主要是本集团银行承兑汇票的保证金及向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款。

七、 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有3个报告分部，分别为：

- 房地产开发分部，负责在国内开发建造住宅、商业等物业
- 投资物业经营分部，负责在国内提供物业出租的业务
- 其他分部，负责提供销售代理、建筑监理、装饰工程等服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度

人民币元

七、 分部信息（续）

2024年

	房地产开发	投资物业经营	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	79,674,135,998	410,275,011	2,450,607,151	-	82,535,018,160
分部间交易收入		88,018,187	4,158,251,137	(4,246,269,324)	-
营业成本	(68,884,700,683)	(259,593,676)	(5,844,398,454)	4,072,814,095	(70,915,878,718)
税金及附加	(1,687,270,809)	(59,818,037)	(11,234,012)	-	(1,758,322,858)
投资性房地产之公允 价值变动损失 (附注六、40)	-	(37,982,177)	-	-	(37,982,177)
资产减值损失 (附注 六、41)	(3,175,365,973)	-	-	-	(3,175,365,973)
分部业绩	5,926,798,533	140,899,308	753,225,822	(173,455,229)	6,647,468,434
未分配收入					878,662,244
未分配费用					(4,228,424,392)
经营利润					3,297,706,286
利息收入 (附注六、 36)					508,594,318
利息费用 (附注六、 36)					(477,467,620)
对联营企业和合营 企业投资收益 (附 注六、39)					1,010,710,947
利润总额					4,339,543,931
所得税费用 (附注 六、44)					(1,163,263,503)
净利润					3,176,280,428
折旧费和摊销费	(173,570,864)	-	(162,525,171)	-	(336,096,035)
分部资产	339,220,388,170	6,874,360,000	18,557,221,830	(17,492,110,135)	347,159,859,865
其中：					
对联营公司的投 资	15,869,618,854	-	793,476,122		16,663,094,976
对合营公司的投 资	2,056,794,282	-	78,304,598		2,135,098,880
未分配资产					16,257,440,855
总资产					363,417,300,720
非流动资产增加额 (i)	1,179,868,829	-	245,180,921		1,425,049,750
分部负债	275,238,368,423	190,752,513	12,225,203,783	(17,492,110,135)	270,162,214,584
未分配负债					455,324,274
总负债					270,617,538,858

(i) 非流动资产不包括存货、金融资产、长期股权投资、递延所得税资产和预付款项。

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度

人民币元

七、 分部信息（续）

2023年

	房地产开发	投资物业经营	其他分部	分部间抵销	合计
对外交易收入	73,443,939,239	358,572,872	2,435,688,834	-	76,238,200,945
分部间交易收入	-	26,802,115	3,758,979,476	(3,785,781,591)	-
营业成本	(60,159,197,801)	(243,127,361)	(4,842,236,385)	3,102,843,729	(62,141,717,818)
税金及附加	(1,337,346,222)	(40,728,489)	(20,653,654)	-	(1,398,728,365)
投资性房地产之公允价值变动损失 (附注六、40)	-	(1,130,446,615)	-	-	(1,130,446,615)
资产减值损失 (附注六、41)	(1,573,855,946)	(200,000,000)	-	-	(1,773,855,946)
分部业绩	10,373,539,270	(1,228,927,478)	1,331,778,271	(682,937,862)	9,793,452,201
未分配收入					406,568,173
未分配费用					(4,197,572,498)
经营利润					6,002,447,876
利息收入 (附注六、36)					515,249,790
利息费用 (附注六、36)					(164,661,565)
对联营企业和合营企业投资收益 (附注六、39)					743,882,127
利润总额					7,096,918,228
所得税费用 (附注六、44)					(1,939,376,719)
净利润					5,157,541,509
折旧费和摊销费	(220,837,327)	-	(168,582,486)	-	(389,419,813)
分部资产	356,240,661,626	11,288,304,088	16,187,116,522	(15,153,467,884)	368,562,614,352
其中：					
对联营公司的投资	13,655,740,447	-	612,567,574	-	14,268,308,021
对合营公司的投资	3,558,618,589	-	65,786,148	-	3,624,404,737
未分配资产					15,660,510,437
总资产					384,223,124,789
非流动资产增加额 (i)	252,996,038	-	206,661,009	-	459,657,047
分部负债	287,971,115,450	146,501,758	9,783,401,809	(15,153,467,884)	282,747,551,133
未分配负债					2,580,396,520
总负债					285,327,947,653

(i) 非流动资产不包括存货、金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

2024年度，本集团无来自其他国家的交易收入，以及无来自单一客户取得的交易收入占本集团交易收入的比重超过10%（2023年：无）。于2024年12月31日，本集团无位于其他国家的非流动资产（2023年12月31日：无）。

八、 关联方关系及其交易

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司 持股比例 (%)	对本公司 表决权比例 (%)	注册资本
雅康投资	英属处女群岛	投资控股	95%	95%	1美元

2. 不存在控制关系的关联方的性质

关联方名称	与本集团的关系
越秀集团	最终控制方
城建开发集团	受同一最终控股公司控制
越秀地产	受同一最终控股公司控制
安达投资有限公司	受同一最终控股公司控制
安芝有限公司	受同一最终控股公司控制
超群有限公司	受同一最终控股公司控制
郴州秀城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
城市建设开发集团(中国)有限公司	受同一最终控股公司控制
创兴银行有限公司	受同一最终控股公司控制
戴发有限公司	受同一最终控股公司控制
戴富有限公司	受同一最终控股公司控制
登尼有限公司	受同一最终控股公司控制
顶卓有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
高展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城滨物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
广州地铁物业管理有限责任公司	受同一最终控股公司控制
广州东川新街市有限公司	受同一最终控股公司控制
广州东熹实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州高亚经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州广云国际酒店管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州金秀实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州锦发实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州钜熹经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州力超房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荣秀经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市安威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东盛城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市东威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市高展城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广秀城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市广运城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市联威城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市美华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祺东城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市胜基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制

八、 关联方关系及其交易（续）

2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
广州市湾华城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万升城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥发房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市祥港房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市永力城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市悦冠智能科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀宾馆有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市致胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市中基城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市忠胜城市房产有限公司	受同一最终控股公司控制
广州水泥股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州天河区越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州祥荷房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州翔耀置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州逸泉国际大酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦美居实业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦兴房产咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州悦秀会信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越投商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀金融城发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀企业集团股份有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀商业经营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀实业投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越展置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州樾乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州造纸集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州正兴物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州珠江牛奶有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州越荣房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
金旺投资有限公司	受同一最终控股公司控制
宁波越秀物业服务服务有限公司	受同一最终控股公司控制
派力有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛东耀房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛青铁隽秀置业有限公司	受同一最终控股公司控制

八、 关联方关系及其交易（续）

2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
青岛祥锦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
青岛云佳房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
沈阳越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东雄置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉燚乐实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉樾服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	受同一最终控股公司控制
越秀（武汉）物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（江门）物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（山东）物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀地产（香港）有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀兴业有限公司	受同一最终控股公司控制
长路有限公司	受同一最终控股公司控制
长沙秀茂置业有限公司	受同一最终控股公司控制
浙江越秀物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市越秀地产物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
中山越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司	受同一最终控股公司控制
成都隼城房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都隼鼎房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州佳崇经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越隆商业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州汇隆商业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
慧怡集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀住房租赁发展投资有限公司	受同一最终控股公司控制
祥港发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀建设科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州佳盈经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
成都越创房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越逸环境艺术有限公司	受同一最终控股公司控制
越秀投资财务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州大厦有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀产业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州大厦酒店服务有限责任公司	受同一最终控股公司控制
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越庐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥越骏房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都隼信房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
成都越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀海樾物业服务服务有限公司	受同一最终控股公司控制

八、 关联方关系及其交易（续）

2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
江门越服房地产经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
苏州悦趣商业物业经营有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州悦宸信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越秀云樾物业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉康景	受同一最终控股公司控制
杭州樾樾投资管理合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
江门市群威实业投资中心（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）	受同一最终控股公司控制
佛山市创越商业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州高业投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州华振科技服务有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市环贸商业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市斯域国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市万客门国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州通利建筑装饰工程有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉东焕置业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉越秀商业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
广州城建开发工程造价咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
广州越建工程管理有限公司	受同一最终控股公司控制
成都人居兴天府置业有限公司	本集团的合营公司
广州敏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州市祥广房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州市增城区越华房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州万宏房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州越禾房地产开发有限公司	本集团的合营公司
广州云秀健康投资有限公司	本集团的合营公司
广州智联置业投资发展有限公司	本集团的合营公司
广州智能装备科技园有限公司	本集团的合营公司
广州中耀实业投资有限公司	本集团的合营公司
湖北宏秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
济南鹏远置业有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江房地产开发投资有限公司	本集团的合营公司
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	本集团的合营公司
江门市越通房地产开发有限公司	本集团的合营公司

八、 关联方关系及其交易（续）

2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
南京骏玖房地产有限公司	本集团的合营公司
青岛昌明置业有限公司	本集团的合营公司
苏州工业园区大正置业有限公司	本集团的合营公司
苏州屿秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	本集团的合营公司
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	本集团的合营公司
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	本集团的合营公司
烟台领秀房地产开发有限公司	本集团的合营公司
长沙悦梦置业有限公司	本集团的合营公司
西安天越航空发展有限公司	本集团的合营公司
杭州秀恒企业管理有限公司	本集团的合营公司
重庆越辉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都人居兴彭置业有限公司	本集团的联营公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司	本集团的联营公司
佛山市宏梁房地产有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	本集团的联营公司
佛山市南海区越秀地产有限公司	本集团的联营公司
广州碧臻房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州东鑫房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州汇企房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州北煦置业有限公司	本集团的联营公司
南通骏秀	本集团的联营公司
广州昊品	本集团的联营公司
广州宏嘉	本集团的联营公司
广州宏轩	本集团的联营公司
广州璟晔	本集团的联营公司
广州隼浩房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州绿嵘房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州品臻	本集团的联营公司
广州庆越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州穗昭	本集团的联营公司
广州裕秀房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州越宏房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州北星置业有限公司	本集团的联营公司
杭州疆悦	本集团的联营公司
杭州龙禧房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州添智投资有限公司	本集团的联营公司
杭州中海海森房地产有限公司	本集团的联营公司
合肥和冉房地产开发有限公司	本集团的联营公司
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	本集团的联营公司
济南元贺置业有限公司	本集团的联营公司
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	本集团的联营公司

八、 关联方关系及其交易（续）

2. 不存在控制关系的关联方的性质（续）

关联方名称	与本集团的关系
锦秀嘉合	本集团的联营公司
南京金璨房地产开发有限公司	本集团的联营公司
青岛城秀	本集团的联营公司
青岛鸿城置业有限公司	本集团的联营公司
上海燊秀	本集团的联营公司
苏州国越置业有限公司	本集团的联营公司
长沙长越	本集团的联营公司
广州越观房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州粤恒房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州市品鑫房地产开发有限公司	本集团的联营公司
肥西和顺地产有限公司	本集团的联营公司
成都隼扬房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都越合房地产开发有限公司	本集团的联营公司
北京越创房地产开发有限公司	本集团的联营公司
广州和越房地产开发有限公司	本集团的联营公司
成都隼怡房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州星日房地产开发有限公司	本集团的联营公司
杭州缤煦企业管理有限公司	本集团的联营公司
上海城樾置业有限公司	本集团的联营公司
广州耀恒	本集团的联营公司
广州市越汇房地产有限公司	本集团的联营公司
福达地产投资有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州国金商业经营管理有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州国金中心酒店管理有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州佳耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州晋耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州景耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州誉耀置业有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州越秀城建国际金融中心有限公司	本集团最终控制方的联营公司
杭州越辉房地产开发有限公司	本集团最终控制方的联营公司
武汉越秀地产开发有限公司	本集团最终控制方的联营公司
广州地铁集团有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州联衡置业有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳安创投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
深圳联盈投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
桐乡市安豪投资管理有限公司	对本集团有重大影响的少数股东
广州天盈房地产开发有限公司	附注(a)
广州华秀房地产开发有限公司	附注(a)
广州广汇房地产开发有限公司	附注(a)
广州广盈房地产开发有限公司	附注(a)

(a) 该公司原为本集团的联营公司，于本年内成为本集团之子公司。

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易

(a) 定价政策

本集团与关联方业务交易的价格乃参照市场价格由双方协商确定。

(b) 提供劳务和接受劳务

提供劳务	2024年	2023年
广州翔耀置业有限公司	22,641,509	24,679,703
广州越秀金融城发展有限公司	8,636,948	-
广州市越秀宾馆有限公司	8,602,538	9,049,638
广州大厦酒店服务有限责任公司	5,456,981	-
广州正兴物业管理有限公司	3,525,383	6,528,302
广州越创房地产开发有限公司	-	13,047,624
广州品臻	-	11,152,765
武汉康景	-	12,449,702
广州裕秀房地产开发有限公司	-	5,371,649
重庆越辉房地产开发有限公司	-	1,530,335
广州穗昭	-	2,697,791
湖北宏秀房地产开发有限公司	-	5,380,482
郴州秀城房地产开发有限公司	-	8,539,291
长沙秀茂置业有限公司	-	2,263,897
成都隼城房地产开发有限公司	-	973,937
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	-	234,420
广州隼浩房地产开发有限公司	-	2,635,504
锦秀嘉合	-	3,082,249
其他	5,316,572	17,332,000
合计	54,179,931	126,949,289

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(b) 提供劳务和接受劳务（续）

接受劳务	2024年	2023年
广州市悦冠智能科技有限公司	233,679,954	201,728,878
杭州越服房地产经纪有限公司	82,294,779	35,457,221
广州越秀物业发展有限公司	77,224,000	100,383,234
广州悦秀会信息科技有限公司	73,708,823	43,838,175
广州天河区越服房地产经纪有限公司	61,678,861	93,482,678
广州越秀服务有限公司	55,753,086	46,702,931
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	44,400,722	18,600,760
广州悦美居实业有限公司	38,063,215	99,360,917
广州悦兴房产咨询有限公司	37,094,161	37,516,473
佛山越服房地产经纪有限公司	24,103,729	9,840,426
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	22,357,539	34,215,743
广州南沙区越服房地产经纪有限公司	20,082,688	28,724,411
广州地铁物业管理有限责任公司	19,997,707	19,997,707
成都越服房地产经纪有限公司	12,545,274	-
武汉樾服房地产经纪有限公司	7,382,308	512,276
沈阳越服房地产经纪有限公司	6,701,156	4,921,743
越秀（武汉）物业服务有限公司	6,640,233	2,144,117
广州越秀海樾物业服务有限公司	6,332,465	247,038
中山市越秀地产物业管理有限公司	5,042,307	3,971,742
浙江越秀物业管理有限公司	4,592,432	15,481,898
广州越秀南方智媒商业运营有限公司	4,472,982	8,635,591
广州市越秀物业管理有限公司	4,040,100	3,269,954
广州城滨物业管理有限公司	3,913,017	3,770,442
越秀地产（山东）物业管理有限公司	3,430,544	3,933,127
江门越服房地产经纪有限公司	3,033,376	616,357
苏州悦趣商业物业经营有限公司	2,307,300	-
中山越服房地产经纪有限公司	2,082,744	3,810,419
杭州悦宸信息科技有限公司	1,744,169	-
越秀地产（沈阳）物业管理有限公司	1,505,679	3,727,328
越秀地产（江门）物业管理有限公司	1,299,392	2,244,743
广州越秀云樾物业服务有限公司	1,283,354	-
宁波越秀物业服务有限公司	1,066,311	2,733,804
广州越秀商业运营管理有限公司	5,762	26,654,940
其他	4,330,485	2,406,740
合计	874,190,654	858,931,813

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(c) 租赁

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	租赁资产种类	2024年	2023年
广州广云国际酒店管理有限公司	房屋及建筑物	10,430,510	14,540,700
广州越秀怡城商业运营管理有限 公司	房屋及建筑物	7,731,258	5,894,309
广州越秀城建仲量联行物业服务 有限公司	房屋及建筑物	7,120,939	13,557,340
广州东川新街市有限公司	房屋及建筑物	4,658,789	3,814,042
广州越秀物业发展有限公司	房屋及建筑物	3,147,084	3,524,709
广州城建开发设计院有限公司	房屋及建筑物	2,486,980	2,549,009
广州城建开发工程造价咨询有限 公司		223,543	-
广州越秀企业集团股份有限公司	房屋及建筑物	-	6,981,159
其他	房屋及建筑物	3,916,987	1,550,181
合计		39,716,090	52,411,449

本集团作为承租方当年新增的使用权资产：

出租方名称	租赁资产种类	2024年	2023年
广州晋耀置业有限公司	房屋及建筑物	15,524,867	-
广州越秀城建国际金融中心有限 公司	房屋及建筑物	8,613,622	87,982
武汉越秀地产开发有限公司	房屋及建筑物	8,055,247	-
杭州越辉房地产开发有限公司	房屋及建筑物	6,384,363	838,435
广州誉耀置业有限公司	房屋及建筑物	2,954,311	7,191,951
广州景耀置业有限公司	房屋及建筑物	1,446,244	-
佛山市南海区越秀地产有限公司	房屋及建筑物	885,593	2,704,794
福达地产投资有限公司	房屋及建筑物	-	15,008,999
广州国金中心酒店管理有限公司	房屋及建筑物	-	11,208,950
合计		43,864,247	37,041,111

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(c) 租赁（续）

本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出：

出租方名称	2024年	2023年
广州越展置业有限公司	3,975,951	4,401,525
广州越秀投资发展有限公司	1,706,868	1,936,849
广州造纸集团有限公司	1,216,863	157,232
广州越秀城建国际金融中心有限公司	870,950	1,784,991
广州水泥股份有限公司	-	1,583,982
其他	2,302,882	3,867,416
合计	10,073,514	13,731,995

本集团作为承租方当年发生的租赁费用支出：

出租方名称	2024年	2023年
广州誉耀置业有限公司	8,927,736	8,927,736
杭州越辉房地产开发有限公司	3,160,530	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	2,261,821	2,328,984
其他	975,927	5,421,436
合计	15,326,014	16,678,156

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(d) 利息收入

	2024年	2023年
创兴银行有限公司	36,274,566	72,413,174
湖北宏秀房地产开发有限公司	38,985,890	6,351,975
广州粤恒房地产开发有限公司	35,598,655	-
长沙长越	17,669,131	18,995,398
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	12,383,363	-
成都隼城房地产开发有限公司	12,364,063	-
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	12,250,000	-
广州市品鑫房地产开发有限公司	8,823,037	-
锦秀嘉合	7,768,397	-
广州智能装备科技园有限公司	7,304,187	7,709,074
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	5,451,699	7,474,133
南京金璨房地产开发有限公司	3,823,563	-
长沙秀茂置业有限公司	3,144,444	-
长沙悦梦置业有限公司	1,942,622	1,937,314
西咸新区紫源泊汉置业有限公司	-	42,746,849
青岛昌明置业有限公司	-	38,776,604
上海燊秀	-	36,261,806
广州万宏房地产开发有限公司	-	30,375,287
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	-	22,791,131
广州东鑫房地产开发有限公司	-	17,641,903
广州天盈房地产开发有限公司	-	13,836,478
广州智联置业投资发展有限公司	-	12,300,948
其他	305,543	1,401,977
合计	204,089,160	331,014,051

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(e) 利息费用

	2024年	2023年
越秀集团	178,677,967	90,253,838
广州晋耀置业有限公司	38,556,467	-
创兴银行有限公司	33,207,529	45,634,372
广州景耀置业有限公司	29,687,058	-
广州佳耀置业有限公司	25,351,206	-
武汉康景	21,322,222	133,455,556
杭州疆悦	17,440,407	910,803
广州誉耀置业有限公司	12,032,936	-
桐乡市安豪投资管理有限公司	9,438,030	9,438,030
锦秀嘉合	5,681,309	31,743,616
广州越秀城建国际金融中心有限公司	3,669,726	3,659,700
武汉东焕置业发展有限公司	3,360,000	-
青岛东耀房地产开发有限公司	549,086	894,235
越秀地产	-	356,753,930
广州越投商业保理有限公司	-	5,134,000
其他	3,553,135	171,623
合计	382,527,078	678,049,703

(f) 收购子公司及联营公司的对价

	2024年	2023年
慧怡集团有限公司	14,972,000	-
武汉康景	-	1,087,066,200
合计	14,972,000	1,087,066,200

于2024年度，本集团自越秀集团子公司收购广州泉秀房地产开发有限公司的全部股权，总股权代价约为14,972,000元。于2023年度，本集团自武汉康景分别收购合肥越合房地产开发有限公司100%的股权和肥西县和粤置业发展有限公司33%的股权，总对价分别为人民币562,201,600元和524,864,600元。

(g) 处置子公司的对价

	2024年	2023年
广州佳崇经济信息咨询有限公司	110,279,400	-
广州越隆商业发展有限公司	504,450,000	-
广州汇隆商业发展有限公司	719,644,900	-
合计	1,334,374,300	-

于2024年度，本集团处置广州越秀产业发展有限公司、广州市星环商业管理有限公司、广州市环贸商业管理有限公司的全部股权，总对价分别为110,279,400元、504,450,000元、719,644,900元。

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(h) 提供和接受资金

2024年度及2023年度，本集团与若干关联方之间有资金往来，交易额请参见现金流量表投资活动中收到其他与投资活动有关的现金及支付其他与投资活动有关的现金、筹资活动中收到其他与筹资活动有关的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。与关联方之间资金往来的余额请见附注八、4。

(i) 担保

	2024年	2023年
提供担保：		
武汉康景	4,499,000,000	4,499,000,000
广州越宏房地产开发有限公司	1,715,000,000	1,715,000,000
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	1,176,000,000	1,176,000,000
广州穗昭	850,000,000	850,000,000
长沙长越	735,000,000	735,000,000
南通骏秀	588,000,000	588,000,000
广州智能装备科技园有限公司	492,000,000	-
广州隽浩房地产开发有限公司	270,000,000	270,000,000
广州碧臻房地产开发有限公司	214,200,000	214,200,000
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	192,000,000	192,000,000
湖北宏秀房地产开发有限公司	180,000,000	180,000,000
广州云秀健康投资有限公司	141,780,000	141,780,000
成都人居兴彭置业有限公司	-	1,071,820,000
锦秀嘉合	-	686,000,000
苏州国越置业有限公司	-	360,000,000
成都人居兴天府置业有限公司	-	352,800,000
苏州工业园区大正置业有限公司	-	330,000,000
烟台领秀房地产开发有限公司	-	205,800,000
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	-	150,000,000
青岛鸿城置业有限公司	-	98,000,000
合计	<u>11,052,980,000</u>	<u>13,815,400,000</u>

截至2024年12月31日，本集团向关联方提供的最高担保额度为11,052,980,000元（2023年12月31日：13,815,400,000元），其中已使用额度为5,224,067,143元（2023年12月31日：6,883,602,768元），剩余额度为5,828,912,857元（2023年12月31日：6,931,797,232元）。

(i) 担保

	2024年	2023年
接受担保：		
越秀集团	<u>25,515,438,771</u>	<u>24,221,843,563</u>
合计	<u>25,515,438,771</u>	<u>24,221,843,563</u>

八、 关联方关系及其交易（续）

3. 关联交易（续）

(j) 销售货物

	2024年	2023年
广州越宏房地产开发有限公司	117,137,824	84,591,360
广州城建开发装饰有限公司	77,762,391	-
广州裕秀房地产开发有限公司	60,945,176	30,029,510
广州隼浩房地产开发有限公司	40,135,933	110,345
广州越创房地产开发有限公司	36,333,329	17,505,214
广州穗昭	35,116,619	53,936,315
武汉康景	32,848,186	85,724,280
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	32,474,866	115,889,507
湖北宏秀房地产开发有限公司	26,793,613	67,879,970
广州越秀产业发展有限公司	24,125,026	-
肥西和顺地产有限公司	23,947,589	-
长沙秀茂置业有限公司	21,626,054	34,567,504
合肥和冉房地产开发有限公司	19,573,237	670,223
成都隼城房地产开发有限公司	18,581,360	-
郴州秀城房地产开发有限公司	16,228,023	3,709,219
苏州国越置业有限公司	15,995,245	3,993,633
青岛昌明置业有限公司	11,821,230	2,659,589
重庆越辉房地产开发有限公司	11,705,433	1,262,806
青岛青铁隼秀置业有限公司	9,711,672	2,507,359
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	7,641,109	3,902,042
广州庆越房地产开发有限公司	6,573,420	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	3,595,713	7,126,229
烟台领秀房地产开发有限公司	3,335,156	11,110,820
青岛东耀房地产开发有限公司	2,225,650	376,584
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	2,122,836	-
广州云秀健康投资有限公司	1,793,159	15,136,500
南通骏秀	1,774,724	4,800,627
广州敏秀房地产开发有限公司	799,798	5,142,902
江门市滨江房地产开发投资有限公司	-	10,965,698
济南元贺置业有限公司	-	6,335,960
东莞隼瑞房地产开发有限公司	-	3,128,514
锦秀嘉合	-	2,118,600
其他	2,604,246	695,956
合计	665,328,617	575,877,266

(k) 销售商品房

	2024年	2023年
广州越秀住房租赁发展公司	62,022,616	-

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额

(a) 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
广州力超房地产开发有限公司	10,164,815,000	10,164,526,000
广州地铁集团有限公司	2,923,740,136	2,115,417,136
广州联衡置业有限公司	2,705,302,122	2,705,302,122
雅康投资	2,458,912,689	2,471,953,527
深圳联盈投资管理有限公司	1,723,085,000	1,462,895,000
武汉康景	1,472,711,288	557,053,923
郴州秀城房地产开发有限公司	1,273,827,812	1,079,227,071
深圳安创投资管理有限公司	1,238,230,000	1,445,500,000
上海城樾置业有限公司	1,092,812,700	-
顶卓有限公司	1,027,416,900	1,027,416,900
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司(ix)	1,012,690,623	860,655,122
广州高亚经济信息咨询有限公司	829,815,267	829,815,167
广州汇隆商业发展有限公司	719,710,500	-
青岛祥锦房地产开发有限公司	675,405,000	-
南通骏秀	667,964,051	549,064,770
广州粤恒房地产开发有限公司(i)	569,868,907	-
杭州北煦置业有限公司	519,791,724	519,791,724
广州越隆商业发展有限公司	504,505,000	-
武汉东雄置业发展有限公司	480,019,244	510,644,244
广州樾乐房地产开发有限公司	470,372,420	337,374,100
合肥越骏房地产开发有限公司	457,872,730	-
成都隼城房地产开发有限公司	427,192,902	16,028,964
长沙长越(ii)	407,674,381	280,796,373
广州汇企房地产开发有限公司	374,134,064	374,134,064
广州市品鑫房地产开发有限公司(iii)	334,996,046	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司(x)	331,941,117	402,382,866
广州庆越房地产开发有限公司	300,014,724	970,069
广州市增城区越华房地产开发有限公司	289,568,649	289,568,649
成都隼扬房地产开发有限公司	287,422,283	-
济南元贺置业有限公司	253,627,628	268,602,400
重庆越辉房地产开发有限公司	240,278,475	10,062,698
城市建设开发集团(中国)有限公司	230,222,246	4,621,789,567
超群有限公司	229,461,599	229,461,599
成都隼信房地产开发有限公司	228,631,140	890,000
成都隼鼎房地产开发有限公司	223,700,355	10,397,658
江门市滨江置业房地产开发经营有限公司	211,118,450	211,118,450
广州智能装备科技园有限公司(iv)	193,307,931	184,650,214
长沙秀茂置业有限公司	181,114,121	52,969,676
锦秀嘉合(v)	160,032,125	-
广州越秀产业发展有限公司	156,295,682	-

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日
合肥越庐房地产开发有限公司	142,308,734	-
广州中耀实业投资有限公司	139,436,523	-
湖北宏秀文苑城市开发有限公司(vi)	113,881,145	108,710,767
广州佳崇经济信息咨询有限公司	110,289,000	9,000
武汉市嘉隼房地产开发有限公司	101,483,112	570,000
成都越创房地产开发有限公司	93,001,501	1,500
长沙悦梦置业有限公司(vii)	88,138,516	86,137,615
广州城建开发装饰有限公司	87,736,361	-
广州市斯域国际经济信息咨询有限公司	82,867,673	-
江门市滨江房地产投资开发有限公司	66,456,375	66,456,375
东莞隼瑞房地产开发有限公司	61,554,798	61,554,798
广州悦秀会信息科技有限公司	60,933,736	54,615,465
成都越合房地产开发有限公司	58,802,000	-
湖北宏秀房地产开发有限公司(viii)	55,645,990	24,473,813
佛山市创越商业管理有限公司	52,000,000	-
广州荣秀经济信息咨询有限公司	50,066,000	50,027,000
越秀地产(香港)有限公司	46,302,000	62,711,632
广州越秀物业发展有限公司	45,629,055	42,905,515
青岛昌明置业有限公司	41,103,200	41,103,200
上海燊秀	38,437,515	38,437,515
武汉越秀商业管理有限公司	32,100,000	-
广州市雅隆达国际经济信息咨询有限公司	30,542,973	-
武汉东焕置业发展有限公司	28,344,300	-
广州市联威城市房产有限公司	28,162,490	-
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	24,008,619	67,563,000
广州穗昭	23,321,413	22,273,663
南京金璨房地产开发有限公司	23,212,776	19,159,800
苏州工业园区大正置业有限公司	21,482,259	21,482,259
广州市万客门国际经济信息咨询有限公司	19,370,224	-
越秀兴业有限公司	19,147,189	18,737,383
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	17,384,163	-
广州越秀城建国际金融中心有限公司	16,420,216	13,447,962
广州越创房地产开发有限公司	12,596,026	2,297,579
成都人居兴天府置业有限公司(xi)	11,899,196	10,475,214
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	11,749,725	9,159,472
广州越建工程管理有限公司	11,569,148	-
广州越秀建设科技有限公司	10,061,350	-
广州钜熹经济信息咨询有限公司	9,927,570	9,927,570

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日
烟台越辉企业管理咨询有限责任公司	9,600,000	-
成都人居兴彭置业有限公司	8,707,687	-
江门市群威实业投资中心（有限合伙）	8,228,274	-
武汉燚乐实业发展有限公司	7,955,310	7,840,000
广州碧臻房地产开发有限公司	7,140,000	7,140,000
广州玫瑰园酒店餐饮管理有限公司	5,840,512	-
杭州龙禧房地产开发有限公司	5,592,000	5,592,000
武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	5,550,000	-
广州佳盈经济信息咨询有限公司	5,005,000	-
杭州北星置业有限公司	4,632,629	2,231,880
广州市环贸商业管理有限公司	4,239,319	-
广州誉耀置业有限公司	4,023,618	3,518,188
广州越宏房地产开发有限公司	3,946,173	10,119,253
广州晋耀置业有限公司	3,886,131	1,428,937
广州逸泉国际大酒店有限公司	3,658,132	3,662,122
广州东鑫房地产开发有限公司	3,370,107	3,400,107
杭州樾染投资管理合伙企业（有限合伙）	3,135,562	-
越秀（武汉）物业服务有限公司	3,030,569	229,539
杭州越辉房地产开发有限公司	2,775,623	1,730,437
广州越秀投资发展有限公司	2,344,327	2,344,327
广州国金商业经营管理有限公司	2,109,154	2,000,000
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	1,656,941	2,506,200
广州国金中心酒店管理有限公司	1,386,094	1,717,556
广州市祥港房地产开发有限公司	1,161,452	1,381,952
武汉越秀地产开发有限公司	1,110,614	17,929,584
广州云秀健康投资有限公司	331,913	4,212,365
广州敏秀房地产开发有限公司	221,000	2,342,357
杭州中海海森房地产有限公司	166,845	1,281,975
广州市祺东城市房产有限公司	42,500	5,946,000
越秀地产	-	1,014,849,029
金旺投资有限公司	-	436,023,800
青岛云佳房地产开发有限公司	-	1,379,205,014
青岛东耀房地产开发有限公司	-	2,575,933
南京骏玖房地产有限公司	-	99,689,636
佛山市宏梁房地产有限公司	-	6,000,000
广州品臻	-	5,606,092
广州市东威城市房产有限公司	-	3,211,330
其他	32,519,948	22,811,897
合计	40,080,343,336	37,481,225,660

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(a) 其他应收款（续）

- (i) 于2024年12月31日，该款项中531,639,800元（2023年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%（2023年：无）且无抵押担保。
- (ii) 于2024年12月31日，该款项中363,944,320元（2023年12月31日：256,144,320元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%（2023年：8.00%）且无抵押担保。
- (iii) 于2024年12月31日，该款项中325,272,425元（2023年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.50%（2023年：无）且无抵押担保。
- (iv) 于2024年12月31日，该款项中164,287,000元（2023年12月31日：164,287,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为4.65%（2023年：4.65%）且无抵押担保。
- (v) 于2024年12月31日，该款项中151,797,624元（2023年12月31日：无）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为10.00%（2023年：无）且无抵押担保。
- (vi) 于2024年12月31日，该款项中92,400,000元（2023年12月31日：92,400,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%（2023年：8.00%）且无抵押担保。
- (vii) 于2024年12月31日，该款项中24,601,235元（2023年12月31日：24,601,235元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%（2023年：8.00%）且无抵押担保。
- (viii) 于2024年12月31日，该款项中8,000,000元（2023年12月31日：18,000,000元）为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为15.00%（2023年：15.00%）且无抵押担保。
- (ix) 于2024年12月31日，该款项中无关联方贷款（于2023年12月31日，该款项中712,447,477元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为6.00%且无抵押担保）。
- (x) 于2024年12月31日，该款项中无关联方贷款（于2023年12月31日，该款项中330,883,040元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保）。
- (xi) 于2024年12月31日，该款项中无关联方贷款（于2023年12月31日，该款项中10,440,000元为关联方贷款，无固定还款期限，年利率为8.50%且无抵押担保）。

剩余本集团与关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款

	2024年12月31日	2023年12月31日
广州品臻	7,133,258,985	5,963,345,990
广州越创房地产开发有限公司	5,874,479,396	28,629,240
广州越观房地产开发有限公司	4,910,647,119	-
广州越宏房地产开发有限公司	2,569,602,666	2,951,066,905
北京越创房地产开发有限公司	1,699,682,000	-
上海燊秀	1,424,485,130	1,204,485,130
广州穗昭	1,317,494,901	1,317,494,901
杭州秀恒企业管理有限公司	689,428,741	-
成都隼城房地产开发有限公司	673,316,911	-
广州和越房地产开发有限公司	642,709,151	-
杭州越荣房地产开发有限公司	632,329,438	632,841,124
广州市祥港房地产开发有限公司	592,917,977	541,152,770
广州市祥发房地产有限公司	362,146,938	253,616,855
广州越投商业保理有限公司	349,815,098	351,115,098
广州城建开发装饰有限公司	341,295,143	-
安达投资有限公司	299,002,774	257,898,576
广州华振科技服务有限公司	309,045,785	-
武汉康景(iv)	305,160,180	4,585,950,967
成都隼怡房地产开发有限公司	304,387,071	-
合肥越庐房地产开发有限公司	300,015,000	-
杭州疆悦(i)	260,322,757	258,831,941
桐乡市安豪投资管理有限公司(ii)	242,395,496	242,395,496
广州市沃达尔国际经济信息咨询有限公司	220,895,432	-
广州祥荷房地产开发有限公司	210,256,806	209,256,806
青岛昌明置业有限公司	200,670,346	312,668,585
杭州添智投资有限公司	197,433,000	197,433,000
广州市祥广房地产开发有限公司	177,315,476	177,315,476
广州市广运城市房产有限公司	174,615,336	174,615,336
广州市万升城市房产有限公司	170,502,084	170,502,084
青岛云佳房地产开发有限公司	168,641,284	-
西咸新区紫塬泊汉置业有限公司	168,070,000	168,070,000
烟台领秀房地产开发有限公司	166,490,000	166,463,258
广州市永力城市房产有限公司	157,007,635	157,007,635
广州市胜基城市房产有限公司	154,200,000	154,200,000
高展投资有限公司	147,391,200	147,391,200
广州通利建筑装饰工程有限公司	146,053,747	-
青岛青铁隼秀置业有限公司(vi)	133,896,890	20,511,350
广州市中基城市房产有限公司	132,838,967	116,934,079
安芝有限公司	125,912,392	125,912,392
广州市致胜城市房产有限公司	121,939,482	121,939,482

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日
越秀集团	119,132,054	98,927,397
广州宏轩	118,773,718	118,773,718
广州市高展城市房产有限公司	115,734,114	116,477,249
城建开发集团	107,525,622	78,069,160
广州敏秀房地产开发有限公司	101,036,202	17,069
青岛东耀房地产开发有限公司	97,464,086	199,794,235
江门市蓬江区碧桂园房地产开发有限公司	96,903,745	96,903,745
广州市安威城市房产有限公司	91,152,939	90,776,701
广州越建工程管理有限公司	86,208,819	-
广州市广秀城市房产有限公司	85,158,808	85,422,900
广州翔耀置业有限公司	84,036,919	57,000,000
武汉东焕置业发展有限公司	83,360,000	-
合肥和冉房地产开发有限公司	82,500,000	59,400,000
苏州屿秀房地产开发有限公司	71,940,000	68,640,000
青岛城秀	67,275,677	72,283,918
广州城建开发工程造价咨询有限公司	64,981,386	-
广州昊品	63,732,667	51,482,667
成都人居兴彭置业有限公司	59,860,325	68,703,239
济南鹏远置业有限公司	59,200,000	99,200,000
广州宏嘉	53,411,552	67,059,267
郴州秀城房地产开发有限公司	50,000,000	50,000,000
杭州星日房地产开发有限公司	49,980,000	-
广州东熹实业发展有限公司	48,977,020	48,977,020
广州越秀城建国际金融中心有限公司(iii)	45,760,914	40,106,298
戴发有限公司	43,161,595	43,161,595
广州越秀物业发展有限公司	41,550,483	41,651,122
广州庆越房地产开发有限公司	39,692,693	6,757,797
广州晋耀置业有限公司	38,556,467	-
越秀地产	38,189,586	-
长路有限公司	37,622,469	37,622,469
广州市东盛城市房产有限公司	35,622,302	35,712,969
戴富有限公司	34,865,991	34,865,991
广州璟畔	34,111,263	34,111,263
杭州缤煦企业管理有限公司	32,670,000	-
武汉燚乐实业发展有限公司	31,825,827	-
湖北宏秀房地产开发有限公司	30,000,000	30,000,000
广州耀恒	29,925,016	525,016
广州景耀置业有限公司	29,687,058	-
派力有限公司	28,615,612	28,615,612
登尼有限公司	28,596,390	28,596,390
江门市越通房地产开发有限公司	26,234,552	26,234,552
广州佳耀置业有限公司	25,351,206	-

广州市城市建设开发有限公司
财务报表附注（续）
2024 年度

人民币元

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款（续）

	2024年12月31日	2023年12月31日
广州市环贸商业管理有限公司	22,131,095	-
广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	22,105,894	-
广州金秀实业发展有限公司	20,495,500	20,495,500
广州绿嵘房地产开发有限公司	19,980,000	19,980,000
武汉市锦襄实业投资合伙企业（有限合伙）	16,264,958	-
杭州樾染投资管理合伙企业（有限合伙）	14,909,100	-
广州越逸环境艺术有限公司	14,262,454	-
广州锦发实业发展有限公司	13,303,941	13,303,941
青岛越胜投资合伙企业（有限合伙）	13,240,832	-
广州誉耀置业有限公司	12,032,936	-
广州市忠胜城市房产有限公司	10,425,193	10,425,193
广州高业投资管理有限公司	10,013,300	-
江门市群威实业投资中心（有限合伙）	8,063,497	-
广州隼滨实业投资合伙企业（有限合伙）	7,269,672	-
广州广云国际酒店管理有限公司	6,940,222	6,940,222
广州市品秀实业投资合伙企业（有限合伙）	5,856,261	-
武汉市锦熹实业投资合伙企业（有限合伙）	5,595,152	-
佛山市群威企业管理合伙企业（有限合伙）	5,364,221	-
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	5,277,016	7,314,391
佛山市创越商业管理有限公司	1,715,158	-
越秀投资财务有限公司	1,335,916	-
广州市美华城市房产有限公司	1,305,213	54,821,085
武汉越秀商业管理有限公司	1,100,054	-
杭州越服房地产经纪有限公司	830,000	1,080,200
广州悦秀会信息科技有限公司	391,838	1,843,669
浙江越秀物业管理有限公司	45,000	3,035,769
广州市越汇房地产有限公司	34,262	81,045,111
佛山市南海区越秀地产有限公司	12,667	3,982,312
广州天盈房地产开发有限公司	-	5,646,117,310
广州中耀实业投资有限公司	-	845,563,477
广州越禾房地产开发有限公司	-	332,502,542
锦秀嘉合(v)	-	330,979,232
青岛祥锦房地产开发有限公司	-	174,595,000
广州市湾华城市房产有限公司	-	97,813,622
广州市联威城市房产有限公司	-	75,207,510
广州越秀企业集团股份有限公司	-	42,156,599
中山越服房地产经纪有限公司	-	1,485,447
其他	14,952,386	15,837,262
合计	36,973,707,549	30,711,440,429

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(b) 其他应付款（续）

- (i) 于2024年12月31日，该款项中257,740,000元（2023年12月31日：257,921,138元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为4.35%（2023年：4.35%）且无抵押担保。
- (ii) 于2024年12月31日，该款项中163,311,256元（2023年12月31日：163,311,256元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为5.70%（2023年：5.70%）且无抵押担保。
- (iii) 于2024年12月31日，该款项中40,106,298元（2023年12月31日：40,106,298元）为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为9.00%（2023年：9.00%）且无抵押担保。
- (iv) 于2024年12月31日，该款项中无关联方借款（于2023年12月31日，该款项中950,000,000元为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为8.00%且无抵押担保）。
- (v) 于2024年12月31日，该款项中无关联方借款（于2023年12月31日，该款项中308,700,000元为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为5.00%且无抵押担保）。
- (vi) 于2024年12月31日，该款项中无关联方借款（于2023年12月31日，该款项中20,400,000元为关联方借款，该借款无固定还款期限，年利率为1.50%且无抵押担保）。

剩余本集团与关联方的其他往来款项不计息，且无固定还款期限。

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(c) 其他非流动负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
广州地铁集团有限公司	<u>397,515,225</u>	<u>397,515,225</u>

该款项为关联方借款，将于2026年到期，不计息且无抵押担保。

(d) 银行存款

	2024年12月31日	2023年12月31日
创兴银行股份有限公司	<u>2,024,070,952</u>	<u>2,785,253,083</u>

(e) 银行借款

	2024年12月31日	2023年12月31日
创兴银行股份有限公司	<u>926,200,000</u>	<u>956,920,000</u>

(f) 租赁负债

	2024年12月31日	2023年12月31日
广州越展置业有限公司	77,241,430	85,303,997
广州造纸集团有限公司	35,236,127	39,492,397
广州水泥股份有限公司	32,148,294	33,766,051
广州越秀城建国际金融中心有限公司	26,434,023	26,605,766
广州越秀投资发展有限公司	22,584,342	33,074,741
福达地产投资有限公司	13,965,956	13,046,290
广州晋耀置业有限公司	11,128,011	16,993,465
杭州越辉房地产开发有限公司	4,333,323	3,336,533
广州越秀城建仲量联行物业服务有限公司	3,558,200	46,225
广州珠江牛奶有限公司	1,458,608	1,458,608
佛山市南海区越秀地产有限公司	2,339	1,738,446
武汉越秀地产开发有限公司	-	5,490,000
广州誉耀置业有限公司	-	18,711,162
广州佳耀置业有限公司	-	11,985,956
广州国金中心酒店管理有限公司	-	9,096,507
广州景耀置业有限公司	-	5,262,167
武汉康景	-	3,043,724
其他	<u>386,346</u>	<u>569,415</u>
合计	<u>228,476,999</u>	<u>309,021,450</u>

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(g) 应收账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
湖北宏秀房地产开发有限公司	144,801,483	170,168,339
广州城建开发装饰有限公司	63,102,207	-
长沙秀茂置业有限公司	54,421,757	30,365,753
广州穗昭	27,751,890	24,818,386
广州越宏房地产开发有限公司	25,827,676	5,714,287
广州市祥发房地产有限公司	21,970,002	1,380,210
广州隽浩房地产开发有限公司	19,312,477	18,703
杭州越荣房地产开发有限公司	18,709,666	18,747,166
苏州国越置业有限公司	18,133,602	58,975
广州正兴物业管理有限公司	10,812,500	6,920,000
广州裕秀房地产开发有限公司	9,778,783	31,163,580
广州越秀实业投资有限公司	8,959,203	4,498,735
肥西和顺地产有限公司	8,902,024	1,229,576
广州市越秀宾馆有限公司	8,615,500	6,203,160
成都隽城房地产开发有限公司	8,475,402	348,606
杭州北星置业有限公司	5,999,105	-
广州越秀产业投资基金管理股份有限公司	5,000,000	2,895,411
成都隽怡房地产开发有限公司	4,976,779	-
广州大厦有限公司	4,531,997	1,930,349
湖北宏秀文苑城市开发有限公司	4,100,141	2,043,851
合肥越庐房地产开发有限公司	3,904,781	-
重庆越辉房地产开发有限公司	3,507,900	-
广州越秀怡城商业运营管理有限公司	3,320,366	1,403,741
南通骏秀	3,305,272	5,154,826
广州市品鑫房地产开发有限公司	2,628,695	-
成都隽信房地产开发有限公司	2,568,674	-
佛山市南海区龙光骏惠房地产有限公司	2,512,259	3,833,773
合肥越骏房地产开发有限公司	2,354,500	-
合肥和冉房地产开发有限公司	2,331,841	2,637,852
成都隽鼎房地产开发有限公司	2,214,668	-
武汉市嘉隽房地产开发有限公司	1,939,500	-
武汉康景	1,180,237	111,936,846
南京骏玖房地产有限公司	737,569	2,388,588
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	531,785	20,967,798
东莞隽瑞房地产开发有限公司	339,144	2,866,876
郴州秀城房地产开发有限公司	-	4,260,300
青岛青铁隽秀置业有限公司	-	2,833,315
广州祥荷房地产开发有限公司	-	2,472,889
其他	7,028,154	12,089,923
合计	514,587,539	481,351,814

八、 关联方关系及其交易（续）

4. 重大关联方余额（续）

(h) 应收票据

	2024年12月31日	2023年12月31日
广州裕秀房地产开发有限公司	<u>56,613,825</u>	<u>-</u>

九、 或有事项

于2024年12月31日日及2023年12月31日，本集团向第三方提供的财务担保：

	2024年12月31日	2023年12月31日
有关若干买家按揭贷款的担保	<u>36,958,466,984</u>	<u>41,926,966,209</u>

(i) 本集团客户采用银行按揭（抵押贷款）的方式购买本集团的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，由本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

(ii) 本集团向关联方提供的担保参见附注八、3(i)。

十、 资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，根据与承租人签订的租赁合同，资产负债表日后未折现金额最低租赁收款额如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内	177,745,000	426,932,004
一到二年	260,841,016	487,952,641
二到三年	105,637,042	281,397,751
三到四年	75,475,153	183,160,896
四到五年	22,656,713	105,720,712
五年以上	<u>154,844,264</u>	<u>214,821,210</u>
合计	<u>797,199,188</u>	<u>1,699,985,214</u>

十一、金融工具及相关风险

1. 金融工具风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要为外汇风险、利率风险和价格风险）、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

2. 市场风险

(a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元及港币)存在外汇风险。本集团持续监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于2024年度及2023年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于2024年12月31日及2023年12月31日，本集团持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

	2024年12月31日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产：				
货币资金	934,580	291,610	-	1,226,190
其他应收款	-	84,220,092	561,462	84,781,554
	<u>934,580</u>	<u>84,511,702</u>	<u>561,462</u>	<u>86,007,744</u>
外币金融负债：				
其他应付款	<u>127,330</u>	<u>5,264,730</u>	<u>-</u>	<u>5,392,060</u>
	2023年12月31日			合计
	美元项目	港币项目	澳元项目	
外币金融资产：				
货币资金	920,370	1,710,536	-	2,630,906
其他应收款	<u>227,189,163</u>	<u>363,109,509</u>	<u>603,992</u>	<u>590,902,664</u>
	<u>228,109,533</u>	<u>364,820,045</u>	<u>603,992</u>	<u>593,533,570</u>
外币金融负债：				
其他应付款	<u>90,859</u>	<u>1,995,258</u>	<u>-</u>	<u>2,086,117</u>

于2024年12月31日，对于本集团各类外币金融资产和金融负债，如果人民币对外币升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加净利润约6,046,176元（2023年12月31日：减少或增加净利润约44,358,559元）。

十一、金融工具及相关风险（续）

2. 市场风险（续）

(b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2024年12月31日本集团长期带息债务包括人民币计价挂钩LPR的浮动利率合同，金额为42,797,460,130元（2023年12月31日：57,935,720,778元）。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于2024年度及2023年度本集团并无利率互换安排。

于2024年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降50个基点，其他因素保持不变，则本集团的净利润会减少或增加约160,490,475元（2023年12月31日减少或增加：217,258,953元）。

(c) 其他价格风险

本集团其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

于2024年12月31日，如果本集团各类权益工具投资的预期价格上涨或下降10%，其他因素不变，则本集团将增加或减少其他综合收益约75,513,929元（2023年12月31日增加或减少：约77,946,781元）。

3. 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额为48,011,446,984元。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于2024年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级（2023年12月31日：无）。

4. 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

十一、金融工具及相关风险（续）

4. 流动性风险（续）

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

2024年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	92,355,452	-	-	-	92,355,452
应付票据	254,131,190	-	-	-	254,131,190
应付账款	41,641,783,416	-	-	-	41,641,783,416
其他应付款及其他非流动负债（含一年内到期部分）	91,765,137,008	227,495,658	617,851,217	-	92,610,483,883
应付债券（含一年内到期部分）	5,099,587,103	7,250,495,255	12,159,451,581	3,264,347,758	27,773,881,697
长期借款（含一年内到期部分）	13,477,538,262	14,035,588,286	10,344,139,655	9,452,643,408	47,309,909,611
租赁负债	186,546,525	131,341,445	292,592,934	144,734,837	755,215,741
合计	<u>152,517,078,956</u>	<u>21,644,920,644</u>	<u>23,414,035,387</u>	<u>12,861,726,003</u>	<u>210,437,760,990</u>

2023年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
短期借款	40,871,397	-	-	-	40,871,397
应付票据	341,592,084	-	-	-	341,592,084
应付账款	29,334,273,877	-	-	-	29,334,273,877
其他应付款及其他非流动负债（含一年内到期部分）	87,058,894,953	855,286,737	779,029,961	-	88,693,211,651
应付债券（含一年内到期部分）	8,544,246,269	4,925,480,547	13,593,725,120	1,276,552,201	28,340,004,137
长期借款（含一年内到期部分）	10,193,732,955	16,680,484,169	19,644,703,279	9,608,589,185	56,127,509,588
租赁负债	237,200,370	155,063,165	281,862,166	288,161,801	962,287,502
合计	<u>135,750,811,905</u>	<u>22,616,314,618</u>	<u>34,299,320,526</u>	<u>11,173,303,187</u>	<u>203,839,750,236</u>

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

	2024年12月31日 一年以内	2023年12月31日 一年以内
担保	<u>42,182,534,127</u>	<u>48,810,568,977</u>

5. 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

十一、 金融工具及相关风险（续）

5. 资本管理（续）

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团利用资产负债比率监控资本。

于2024年12月31日及2023年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
资产负债比率	<u>74%</u>	<u>74%</u>

十二、 公允价值

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 持续的以公允价值计量的资产

于2024年12月31日及2023年12月31日，持续的以公允价值计量的资产均属于第三层次：

	2024年12月31日	2023年12月31日
金融资产-		
其他权益工具投资		
非上市公司权益工具 (附注六、8)	<u>1,006,852,382</u>	<u>1,039,290,409</u>
非金融资产-		
投资性房地产 (附注六、10)	<u>6,874,360,000</u>	<u>11,288,304,088</u>
合计	<u>7,881,212,382</u>	<u>12,327,594,497</u>

本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。2024年度无各层次间的转换（2023年：无）。

对于其他权益工具投资和投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括市场比较法、贴现现金流量法、比较法和收益资本化法。所使用的输入值主要包括市盈率、贴现率、市场租金和资本化比率等。

十二、 公允价值（续）

1. 持续的以公允价值计量的资产（续）

使用重要不可观察输入值的第三层次公允价值计量的相关信息如下：

2024年	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价值之 间的关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工具 投资	962,231,000	市场比较法	市盈率	9.7	正向
		贴现现金流量法	贴现率	8.3%	反向
	44,621,382	总和法	流动性折扣	40%	反向
			各资产、负债 的价值	不适用	正向
投资性房地产 已完工商业 建筑物	6,633,150,000	收益资本化法	市场租金	每月每平方米人 民币36元至每月 每平方米人民币 585元	正向
已完工车位	19,010,000 222,200,000	收益资本化法 比较法	资本化比率	2.75% to 7.5%	反向
2023年	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值		与公允价值之 间的关系
			名称	范围/加权平均值	
其他权益工具 投资	994,245,000	市场比较法	市盈率	10.20	正向
		贴现现金流量法	贴现率	9.00%	反向
	45,045,409	总和法	流动性折扣	40%	反向
			各资产、负债 的价值	不适用	正向
投资性房地产 已完工商业 建筑物	11,047,124,088	收益资本化法	市场租金	每月每平方米人 民币40元至每月 每平方米人民币 566元	正向
已完工车位	19,010,000 222,170,000	收益资本化法 比较法	资本化比率	2.8% to 7.5%	反向

十二、 公允价值（续）

2. 不以公允价值计量的金融工具

本集团不以公允价值计量的资产和负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付款项、租赁负债、长期借款、应付债券、其他流动负债和其他非流动负债等。

由于折现的影响并不重大或者该长期借款按浮动利率计息，该等不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

十三、 公司财务报表项目附注

1. 应收账款

	2024年12月31日	2023年12月31日
应收账款	6,697,410	15,371,514
减：坏账准备	-	8,805,114
	<u>6,697,410</u>	<u>6,566,400</u>

应收账款账龄分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内	775,415	644,405
一至两年	-	5,921,995
两至五年	5,921,995	-
五年以上	-	8,805,114
合计	<u>6,697,410</u>	<u>15,371,514</u>

2. 其他应收款

	2024年12月31日	2023年12月31日
子公司	114,700,971,900	116,622,896,325
其他关联方	23,171,303,035	24,838,760,840
第三方	<u>500,450,163</u>	<u>1,088,930,215</u>
合计	<u>138,372,725,098</u>	<u>142,550,587,380</u>

十三、 公司财务报表项目附注（续）

2. 其他应收款（续）

其他应收账款的账龄及相应的坏账准备分析如下：

	2024年12月31日	2023年12月31日
一年以内	50,653,954,232	86,679,587,644
一到二年	46,494,827,038	25,765,467,399
二到三年	16,988,347,176	15,822,971,551
三年以上	24,235,596,652	14,282,560,786
合计	138,372,725,098	142,550,587,380

于2024年12月31日及2023年12月31日，一年以上的其他应收款主要为应收子公司及其他关联方款项，该类款项没有固定的到期日。本集团管理层对其他应收款的可收回性作出评估后，并未发现表明其他应收款回收出现困难的迹象，因此未计提信用减值损失。

3. 长期股权投资

	2024年12月31日	2023年12月31日
子公司 (a)	5,550,837,448	25,451,578,186
联营公司	573,190,535	467,263,670
合营公司	60,543,274	28,401,690
合计	6,184,571,257	25,947,243,546

(a) 本公司本年度新增和注销子公司情况参见附注五。

于2024年度，本公司子公司宣告分派股利合计3,135,188,310元（2023年：1,549,547,561元）。

十三、 公司财务报表项目附注（续）

4. 营业收入和营业成本

	2024年		2023年	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售(i)	112,192,958	(125,095,081)	191,069,681	(341,071,503)
租金收入	75,775,193	40,060,334	71,102,688	62,967,391
其他收入	122,153,029	(3,600,691)	728,861,432	1,008,909
合计	<u>310,121,180</u>	<u>(88,635,438)</u>	<u>991,033,801</u>	<u>(277,095,203)</u>

(i) 于2024年度，本公司经评估，将部分与本公司多年前已完工交付房屋相关的，已确定无需支付的预提应付工程款项转回，导致本年度营业成本冲减219,069,054元（2023年：521,690,801元）。

本公司营业收入分解如下：

	2024年			合计
	房屋销售	其他收入	租金收入	
与客户之间的合同产生的收入				
在某一时刻确认	112,192,958	122,153,029	-	234,345,987
租金收入	-	-	75,775,193	75,775,193
合计	<u>112,192,958</u>	<u>122,153,029</u>	<u>75,775,193</u>	<u>310,121,180</u>
	2023年			合计
	房屋销售	其他收入	租金收入	
与客户之间的合同产生的收入				
在某一时刻确认	191,069,681	728,861,432	-	919,931,113
租金收入	-	-	71,102,688	71,102,688
合计	<u>191,069,681</u>	<u>728,861,432</u>	<u>71,102,688</u>	<u>991,033,801</u>

5. 投资收益

	2024年	2023年
股息收入	3,209,879,064	1,555,497,561
往来款利息收入	-	321,052,534
按权益法享有或分担的被投资单位净损益的份额	(4,069,518)	(35,247,601)
处置子公司收益	1,638,742,165	
其他	-	234,957,640
合计	<u>4,844,551,711</u>	<u>2,076,260,134</u>

十三、 公司财务报表项目附注（续）

6. 现金流量表附注

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2024年	2023年
净利润	4,491,705,772	1,603,966,958
加：计提的固定资产折旧	39,000,513	3,304,769
无形资产摊销	2,716,228	285,766
使用权资产折旧	16,099,732	16,099,731
投资收益	(4,844,551,711)	(2,076,260,134)
公允价值变动收益	(6,811,000)	(15,489,000)
资产处置损失	42,960	44,199
财务费用	1,028,214,564	1,110,078,619
递延所得税负债减少	14,830,057	(14,301,617)
存货的减少	114,244,754	180,726,988
经营性应收项目减少	390,462,131	69,760,874
经营性应付项目减少	(555,692,799)	(737,887,955)
经营活动产生的现金流量净额	<u>690,261,201</u>	<u>140,329,198</u>

(b) 不涉及现金收支的重大投资活动

	2024年	2023年
当期新增的非现金支付分红	<u>3,371,779,835</u>	<u>1,027,416,900</u>

(c) 现金及现金等价物净变动情况

	2024年	2023年
现金及现金等价物的年末余额	4,672,703,253	2,225,899,312
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>2,225,899,312</u>	<u>1,003,187,106</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>2,446,803,941</u>	<u>1,222,712,206</u>

十三、 公司财务报表项目附注（续）

6. 现金流量表附注（续）

(d) 现金及现金等价物

	2024年12月31日	2023年12月31日
货币资金	4,682,784,921	2,295,718,895
减：受到限制的存款(i)	<u>10,081,668</u>	<u>69,819,583</u>
现金及现金等价物年末余额	<u>4,672,703,253</u>	<u>2,225,899,312</u>

(i) 于2024年12月31日及2023年12月31日，受到限制的存款主要是销售物业收到的受监控的资金。

十四、 财务报表的批准

本财务报表业经本公司负责人于2025年4月28日决议批准报出。



营业执照

(副本)(8-1)

统一社会信用代码

9111000005141390A



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“一网通办”服务



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币元 10000 万元

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012 年 08 月 01 日

执行事务合伙人 毛鞍宁

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号永亨大厦17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；物联网技术服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

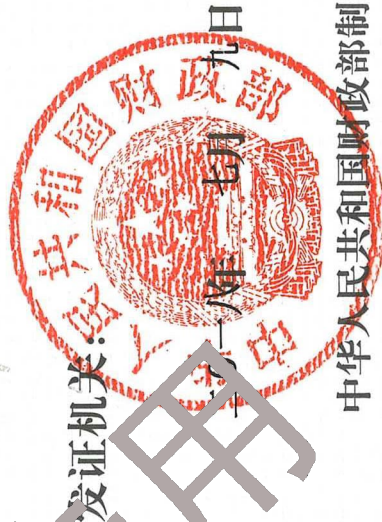


2025 年 03 月 19 日

证书序号: 0004095

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，准予从事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:

二〇一二年七月二十九日

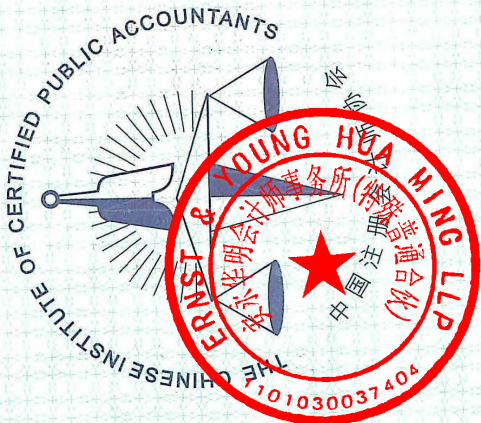
中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
首席合伙人: 毛鞍宁
主任会计师:
经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业
执业证书编号: 11000243
批准执业文号: 财会函 (2012) 35 号
批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日



姓名 钟晔
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1978-09-24
Date of birth
工作单位 安永华明会计师事务所(普通合伙) 广州分所
Working unit
身份证号 330106780924402
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.



钟晔(110002432744)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2017〕54号。



110002432744

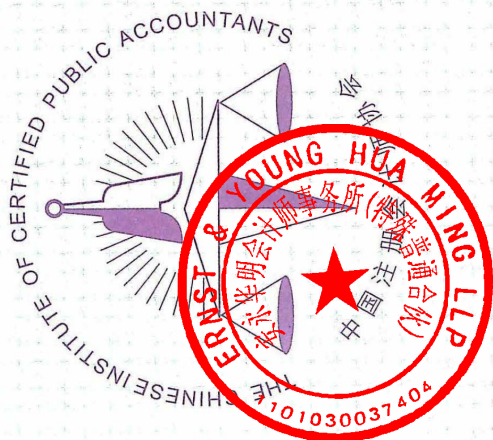
/y /m /d

证书编号: 110002432744
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: 2006 05 年 31 日
Date of Issuance /y /m /d

2017年5月换发



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号
Identity card No.

叶静怡

女

1986-12-10

安永华明会计师事务所

(特殊普通合伙) 广州分所

440102198612103227

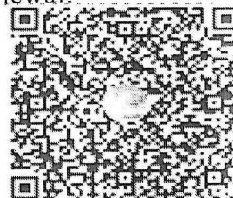


年度检验登记

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.



叶静怡(110002432335)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。



证书编号：
No. of Certificate

110002432335

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

广东省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2020 年 09 月 10 日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

